

**R O M Ȃ N I A**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN VĂLCEA**

**H O T Ȃ R Ȃ R E**

**privind darea în administrarea Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, a unui teren în suprafață de 8.000 mp, aflat în domeniul privat al județului Vâlcea, situat în orașul Bălcești, județul Vâlcea**

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data 31 octombrie 2012, la care participă un număr de 32 consilieri județeni;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată la nr. 12.013 din 03 octombrie 2012;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Direcției Tehnice, înregistrat la nr.12.014 din 03 octombrie 2012, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Văzând adresa Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.11.653 din 26 septembrie 2012;

În conformitate cu prevederile art.91, alin.(1), lit."c" și alin.(4) lit."a", art.123, alin.(1) din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art.861 alin.(3), art.867 alin.(1) și (2), art.868, art.869 și art.870 din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.97 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se dă în administrare Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, terenul în suprafață de 8.000 mp, aflat în domeniul privat al județului Vâlcea, situat în orașul Bălcești, strada Grigore Otetelișanu, nr.31, județul Vâlcea.

**Art.2** Datele de identificare și valoarea de inventar ale imobilului prevăzut la art.1 sunt cuprinse în anexele nr.1 și nr.2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.(1)** Regia Autonomă Județeană de Drumuri și Poduri Vâlcea va folosi imobilul dat în administrare, în următoarele condiții:

1. Să păstreze destinația inițială a acestuia;
2. Să nu închirieze imobilul unor terțe persoane;
3. Să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a imobilului care face obiectul dării în administrare;
4. Să restituie terenul, la data încetării dreptului de administrare, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, inclusiv investițiile realizate ulterior.

**(2)** Titularul dreptului de administrare poate să posedă, să folosească și să dispună de imobil în condițiile actului de dare în administrare.

**Art.4.(1)** Dreptul de administrare încetează odată cu încetarea dreptului de proprietate privată sau prin actul de revocare, care poate fi adoptat de Consiliul Județean Vâlcea, în următoarele situații:

1. Când titularul dreptului de administrare nu respectă una din condițiile stabilite prin prezenta hotărâre;
2. Renunțarea Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea la imobilul dat în administrare;
3. În cazul în care interesul public o impune;
4. Alte cauze de încetare a dării în administrare, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**(2)** Administratorul este răspunzător de eventualele daune produse prin nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul act de dare în administrare.

**Art.5** Apărarea în justiție a dreptului de administrare revine Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea.

**Art.6** Predarea-preluarea imobilului se va face pe bază de protocol, încheiat între Consiliul Județean Vâlcea și Regia Autonomă Județeană de Drumuri și Poduri Vâlcea, în termen de 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

**Art.7** Secretarul Județului Vâlcea va comunica, prin Compartimentul Cămară, prezenta hotărâre Direcției Tehnice, Direcției Economice, precum și Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.45, alin.(3), coroborate cu cele ale art.98 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 33 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.*

**PREȘEDINTE,**

Ion CÎLEA




**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**


Constantin DIRINEA

**Râmnicu Vâlcea,  
Nr.48 din 31 octombrie 2012  
MMR./ 1 ex.**

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr. <sup>48</sup> din <sup>31.10</sup> 2012

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Situația juridică	Valoare inventar (lei)
1	2	3	4	5	6
1	Teren aferent „Punct de lucru” Bălcești	Tehnice: S= 8000 mp; Adresa: oraș Bălcești, str. Grigore Otetelișanu, nr.31, județul Vâlcea; Vecini: N – proprietate particulară, S – str. Grigore Otetelișanu, E - proprietate particulară, V – Primăria Orașului Bălcești.	2011	Proprietate privată a județului Vâlcea	129.327

PREȘEDINTE,  
  
 Dr. ing. Ion Gilea



CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA  
DIRECȚIA TEHNICĂ

Nr. 1622 din 14.02.2012



AVIZAT:  
VICEPREȘEDINTE,

Romulus Bulacu

## ***RAPORT DE EVALUARE***

### **TEREN**

**aferez „PUNCT DE LUCRU R.A.J.D.P. BĂLCEȘTI”**

**Amplasament:**

**oraș Bălcești, str.Grigore Otetelișanu nr.31, jud. Vâlcea**

**PROPRIETAR : județul Vâlcea**

**BENEFICIAR: Consiliul Județean Vâlcea  
RAJDP Vâlcea**

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Florea Mieruș**

**întocmit :**

**ing.Constantinescu Liviu—  
expert tehnic evaluări proprietăți imobiliare**

## RECAPITULATIE

### A. IDENTIFICARE IMOBIL EVALUAT

**IMOBIL – TEREN situat in orasul Balcesti,  
str.Grigore Otetelisanu nr.31 , jud.Valcea  
Suprafata = 8 000 mp**

### B. EVALUARE IMOBIL

**1 . TEREN .....129 327 lei**  
**S teren = 8 000 mp ( 29 840 euro)**

**VALOARE TEREN = 129 327 lei (29 840 euro)**  
**Valoare unitara teren = 3,73 Euro/mp**

- valorile cuprind TVA
- 1 euro la 30.01.2012 = 4,3340 lei

# RAPORT DE EVALUARE

## *CAP 1: DEFINIREA MISIUNII*

### **1.1. Identificarea clientului si a bunurilor evaluate**

Subsemnatul ing. Constantinescu Liviu, expert tehnic specialitatea evaluarea proprietatii imobiliare (constructii si teren), avand legitimatia nr. 12968-4903, eliberata de Ministerul Justitiei, am fost solicitat de catre Consiliul Județean Vâlcea in vederea efectuării unei expertize tehnice privind EVALUAREA bunului imobil – TERTEN situat in orasul Balcesti, str.Grigore Otetelisanu nr.31, jud.Valcea, apartinand domeniului public al judetului Valcea .

Evaluarea s-a efectuat si in baza adresei nr.662 din 19.01.2012 emisa de catre RAJDP Valcea in calitate de utilizator al terenului respectiv.

Proprietatea asupra terenului respectiv este stabilita prin Titlul de proprietate nr.18538 din 13.12.2011, emis de catre Comisia Judeteana pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor.

### **1.2. Scopul evaluarii**

Prezenta evaluare a fost solicitata de proprietarul terenului in vederea stabilirii valorii de piata a acestui bun imobil pentru introducerea in domeniu public al judetului Valcea.

### **1.3. Identificarea bunurilor**

Obiectul analizei de fata il reprezinta urmatoarele imobile care au fost identificate in baza documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar si a identificarii acestora in teren, respectiv ;

1 . TEREN in suprafata de 8 000 mp situat in intravilanul orasului Balcesti, jud.Valcea , avand ca vecinatati :

- N :proprietate particulara;
- S :str.Cpt. Grigore Otetelisanu;
- E :proprietate particulara;
- V :primaria orasului Balcesti

## *CAP 2 : DECLARATIA EVALUATORULUI*

Lucrarea de fata a fost intocmita de Constantinescu Liviu, expert tehnic – evaluari proprietati imobiliare, avand legitimatia nr. 4903-12968, eliberata de Ministerul Justitiei .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea legislatiei in vigoare, iar evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

- In prezenta lucrare, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale . In plus se certifica lipsa oricarui interes prezent sau de perspectiva asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate ;
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunul mobil, care ar putea afecta valoarea acestuia ;

- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiatare in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat ; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop ;
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus , in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara ;
- Expertul evaluator Constantinescu Liviu, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea in chestiune ;
- Valorile exprimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat (cca.3 luni ulterioare acestei date) .

### *CAP 3 : SITUATIA JURIDICA*

Dreptul de proprietate reiese din faptul ca bunurile imobile – TEREN, evaluate sunt proprietatea judetului Valcea, conform :

- Titlu de Proprietate nr. 18538, cod.168452 din 13.12.2011 ;
- Proces verbal de punere in posesie nr.14900 din 13.10.2011, aprobat prin Hotararea Comisiei Judetene nr.175 din 30.06.2011

### *CAP 4 : PREZENTAREA BUNURILOR EVALUATE*

#### **4.1. Data inspectiei**

Inspectia bunurilor imobile care fac obiectul acestui raport a avut loc la data de 30.01.2011, in prezenta proprietarului si a utilizatorului acestora .

#### **4.2. Amplasament**

Imobilul propus a fi evaluat este constituit din TEREN situat in cadrul orasului Balcesti, str.Grigore Otetelisanu nr.31, jud.Valcea , in zona mediana a localitatii , in apropierea drumului DN 65 C , in partea dreapta pe directia de mers, dinspre Rm.Valcea spre Balcesti, avand urmatoarele vecinatati:

- N :proprietate particulara;
- S :str.Cpt. Grigore Otetelisanu, DN 65C;
- E :proprietate particulara;
- V :primaria orasului Balcesti

#### **4.3. Descriere, caracteristici**

TERENUL este amplasat intr-o zona cu acces facil pe un drum asfaltat direct din drumul national. Este un teren plat cu o structura puternica (pietros) care permite si realizarea unei activitati comerciale sau alte activitati de aceasta natura. Tot terenul este imprejmuit cu imprejmuire din lemn pe fundatie din beton



si stalpi metalici – la strada si cu imprejmuire din plasa de sarma pe restul laturilor.

In apropierea acestui teren mai sunt si alte terenuri, libere sau ocupate cu constructii (ex. un Peco).

S teren = 8 000 mp

Deschidere la DN 65C = 110,45 m (conform schita anexa la Titlu de proprietate, neexistand o masuratoare cadastrala)

## **CAP.5 : PREMIZE**

### **5.1. Data intocmirii raportului**

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 31.01.2011 .

Cursul valutar utilizat in cadrul raportului este cursul BNR , astfel la acea data  
1 EURO la 27.10.2011 = 4,340 lei

### **5.2. Baza de evaluare**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprima in fapt o calitate a bunului . Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar putea ajunge vanzatorii unui bun pus la vanzare . Valoarea este o estimare pe baza unui pret ipotetic .

In prezentul raport de evaluare s-au estimat urmatoarele tipuri de valori:

**Valoarea de piata** reprezinta valoarea bunului evaluat, stabilita pe baza principiului prudentei, prin selectarea celei mai mici valori dintre cele rezultate din evaluare .

### **5.3. Ipoteze si conditii limitative**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, in conformitate cu prevederile legale .

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din acest raport .

Principale ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate, de catre solicitant . Dreptul de proprietate este considerat valabil .
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostiinta .

Informatiile utilizate au fost :

- situatia juridica a proprietatii imobiliare ;
- caracteristicile tehnico - constructive ale constructiilor ;
- amplasamentul acestora .

## ANEXA nr.1

### EVALUAREA BUNURILOR

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, s-au folosit 3 abordari :metoda comparatiilor de piata ,metoda comparatiei prin bonitare,metoda capitalizarii rentei de baza ,conform anexei nr.1.

**1 . TEREN in suprafata de 8 000 mp** situat in orasul Balcesti, str.Cpt.Grigore Otetelisanu nr.31, jud.Valcea , avand ca vecinatati :

- N :proprietate particulara;
- S :str.Cpt. Grigore Otetelisanu, DN 65C;
- E :proprietate particulara;
- V :primaria orasului Balcesti

#### **A . METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE**

Aceasta metoda se poate folosi cand nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzacții similare .

I . AMPLASARE : oras Balcesti, str.Cpt.Grigore Otetelisanu nr.31, jud.Valcea

II . SUPRAFAȚĂ = **8 000 mp**

---

#### **FORMULA DE CALCUL :**

$V_t = V_b \times K \times (A+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times G \times C \times U \times Z$ , unde :

**Vb - valoarea de bază a terenului** determinată în funcție de importanța localității (sat, comuna, oras mic), la data aparitiei Hotararii nr.207/29/09.2005 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti :

- sat	36 500 lei/mp
- comuna	55 000 lei/mp
- comune limitrofe oraselor cu o populatie mai mare de 50 000 locuitori si statii balneare, precum si cele amplasate in imediata vecinatate a cailor de acces rutier de nivel European	73 000 lei/mp
- <b>oras mic</b>	<b>91 500 lei/mp</b>

**K = coeficient de actualizare a valorii de bază**, în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării (RON/EURO)}}{3,5084 \text{ RON/EURO (06.09.2005)}} = \frac{4,3340}{3,5084} = 1,235$$

\* 1 EURO la 30.01.2012 = 4,3340

A . categoria localității

- sat	0,10
- comuna	0,20
- <b>oras mic</b>	<b>0,40</b>
- statii turistice mici și zone cu potențial turistic	1,50

B . poziția terenului față de localitate

- in exteriorul localitatii	0,00
- in zona periferica a localitatii	0,50
- <b>în zonă mediana a localitatii</b>	<b>0,80</b>

- în zona centrală a localității 1,00
- în zonele construibile extravilane, între localități, pe artere cu trafic intens (ex. moteluri, restaurante, stații de benzină, ateliere de intervenții etc) 1,20
- F. Funcțiile economico-sociale ale localității
  - activitate agricolă 0,50
  - **idem cu funcție economică limitată în mica industrie și servicii** 0,80
  - activitate complexă cu accent pe industrie și prestări servicii 1,00
- T. poziția terenului față de căile de transport (coeficienții sunt cumulativi)
  - Tr – rutiere (adiacente) 0,20**
  - Tc – rutiere, cu transport în comun (până la 2 km) 0,30
  - Tf – feroviare (până la 2 km de stație) 0,30
  - Tl – fluviale (până la 5 km) 0,50
  - Tm – maritime (până la 10 km de port) 0,50
- E. echiparea tehnico edilitară a zonei în care se află terenul, rețele la dist. de:
 

	la gard	dist. < 500 m
Ea – rețele de alimentare cu apă	0,30	0,15
Ec – rețele de canalizare	0,20	0,10
<b>Ee – rețele de energie electrică</b>	<b>0,30</b>	0,15
Eg – gaze naturale	0,50	0,25
Et – energie termică	0,50	0,25
<b>Etf – telefonie</b>	<b>0,20</b>	0,20
- G. caracteristici geotehnice defavorabile
  - cu dificultăți de fundare - 0,20
  - inundabile - 0,40
  - alunecări de teren - 0,70
- R. restricții de folosire teren
  - neconstruibil - 0,40
  - construibil cu restricții - (0,1 – 0,30)
- P. poluat cu reziduuri; nivelul de poluare se va încadra în funcție de avizele ecologice existente sau cele care există pentru vecinătăți
  - gazoase (abatoare, gropi de gunoi, etc) - 0,30
  - solide - 0,50
  - lichide - 0,70
  - **nu e cazul** 0,00
- S. raportul între fațadă și adâncimea terenului
  - foarte favorabil (1/2, 1/3) + 0,50
  - **favorabil (1/4, 1/5)** 0,00
  - nefavorabil (peste 1/5) - 0,50

M : coeficienți privind aria construibilă a terenului (conform certificatului de urbanism) :

Pentru o arie construibilă de până la 300 mp	M = 1,00
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 301 mp și 500 mp	M = 1,10
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 501 mp și 1 000 mp	M = 1,20
<b>Pentru o arie construibilă cuprinsă între 1 001 mp și 5 000 mp</b>	<b>M = 1,30</b>
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 5 001 mp și 10 000 mp	M = 1,40
Pentru o arie construibilă de peste 10 001 mp	M = 1,50

Go . coeficient privind starea terenului, format din produsul coeficienților rezultați la pct.a și b

- a . teren ocupat cu dotari si constructii
  - ce nu necesita dezafectari 1,00
  - **ce necesita dezafectari partiale sau totale** 0,75 - 0,95
  - ocupat cu constructii de patrimoniu (simple, național, internațional) 0,40
- b . pentru teren în panta
  - favorabil constructiv 0,95
  - nefavorabil, necesita, rezolvări speciale constructive, în funcție de mărimea și lățimea pantei 0,80 – 0,90
  - nefavorabil, în zone turistice 0,70 – 0,80

Cr . coeficient privind situația juridică a terenului

- terenuri cu procese în curs pentru definitivarea proprietății 0,90

U . utilizarea terenului (coeficient de zonă, numai la orașe mici și indiferent de delimitarea construcțiilor) :

Pentru construcții destinate exploatare comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor, etc)	U = 3,00
Pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatare comerciale (vanzare, inchiriere) și anexe tehnice aferente ( post trafo, punct termic, stație de hidrofor, etc)	U = 2,00
Pentru locuințe sociale / de necesitate si unifamiliale	U = 1,00
<b>Pentru constructii ce desrvesc activitati cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public</b>	<b>U = 0,50</b>

Z . numai la orase mici

- zona 0 1,10 – 1,20
- **în restul zonelor** 1,00

$V_t = V_b \times K \times (A+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times G_o \times C_r \times U \times Z$

$$= 9,15 \text{ lei/mp} \times 1,235 \times (2,70) \times (0,4875) = 14,87 \text{ lei/mp}$$

$$= \underline{\underline{3,43 \text{ euro/mp}}}$$

$S_{\text{teren}} = 8\,000 \text{ mp}$

$$\text{Valoare teren} = 14,87 \text{ lei/mp} \times 8\,000 \text{ mp} = 118\,960 \text{ lei}$$

$$= 27\,448 \text{ euro}$$

- 1 EURO la 30.01.2012 = 4,3340

## B . ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA

<b>Elemente de comparatie</b>	<b>Subiect</b>	<b>Comp.1</b>	<b>Comp.2</b>	<b>Comp.3</b>
Suprafata (mp)	8 000 mp	5 000 mp	4 000 mp	3 700 mp
Pret de vanzare unitar E/mp		3	3,50	3,7
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		3	3,5	3,7
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	peste piata	sub piata	la piata
Corectie		- 2%	+1%	0%
Pret corectat		2,94	3,54	3,7
<b>Conditii de vanzare</b>	independent	Agentie	Agentie	independent
Corectie		-2%	-2%	0%
Pret corectat		2,88	3,47	3,7
<b>Conditiiile pietei</b>		2 luni	5 luni	5 luni
Corectie procentuala		+1%	+3 %	+2%
Pret corectat		2,91	3,57	3,77
<b>Localizare</b>	mediana	mediana	periferica	Mediana
Corectie procentuala		0%	+1%	0%
Pret corectat		2,91	3,61	3,77
<b>Acces</b>		similar	similar	similar
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		2,91	3,61	3,77
<b>Destinatia (tipul) terenului</b>	Intravilan propunereCU	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		2,91	3,61	3,77
<b>Suprafata</b>	8 000	5 000	4 000	3 700
Corectie procentuala		-2%	-1,5%	-1%
Pret corectat		2,85	3,56	3,73
Total corectie bruta				
Corectie totala bruta (%)		7%	8,5%	3%
Valoare estimata				3,73 E/mp
Steren = 8 000 mp		Valoare totala teren		<b>29 840 E</b> <b>129 327 L</b>

Pentru abordarea prin comparatia directa s-au analizat 3 proprietati comparabile (terenuri), care sunt amplasate in cadrul teritoriului administrativ al orasului Brezoi, judetul Valcea.

Comparabila 1 – oferta vanzare pentru teren oras Balcesti, str.Grigore Otetelisanu, constructibil, cale de acces spre sosea, curent electric, in suprafata de 5 000 mp, pret 3 E/mp

Comparabila 2 – oferta vanzare pentru teren Balcesti, constructibil, drum acces auto din drum asfaltat, curent electric, in suprafata de 4 000 mp, pret 3,5 E/mp

Comparabila 3 – NEGOCIABIL si URGENT vand 37 ari (3 700 mp) teren intravilan , apa , gaz, la poarta Pret 10.000 Euro DISCUTABIL !!

Am ales aceste comparabile deoarece suprafata de teren ofertata este apropiata de suprafata terenului de evaluat, iar caracteristicile, chiar daca nu sunt strict din acea zona se apropie de cele ale subiectului.

### C . ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA

Conform datelor de piata locala, valoarea de inchiriere a terenului din zona orasului Brezoi, jud.Valcea, variaza de la 0,5 Euro/mp pana la 2 Euro/mp, functie de amplasarea sa in zona.

Terenul analizat in prezentul raport fiind (conform declaratiilor si a documentelor prezentate) amplasat in zona mediana a localitatii respective, valoarea de inchiriere o apreciem a fi de 0,5 Euro/mp.

Valoarea rentei de baza este :

$$R_b = 0,5 \text{ Euro/mp/an} \times 4,3340 \text{ lei/Euro} \times 8\,000 \text{ mp} = 17\,336 \text{ lei}$$

Cheltuieli pe teren (impozit, etc) = 800 lei/an

Rata de capitalizare pentru tipul de bun evaluat  $c = 12\%$

Valoarea terenul va fi :

$$V_{\text{teren}} = (R_b - \text{cheltuieli}) : c = 16\,536 \text{ lei/an} : 0,12 = 137\,800 \text{ lei} : 8\,000 \text{ mp} = 17,23 \text{ lei/mp} : 4,3340 \text{ lei/Euro} = 3,97 \text{ Euro/mp}$$

$$\begin{aligned} \text{Valoare totala teren} &= 8\,000 \text{ mp} \times 3,97 \text{ Euro/mp} \times 4,3340 \text{ lei/Euro} = \mathbf{137\,648 \text{ lei}} \\ &= \mathbf{31\,760 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

## RECONCILIAREA REZULTATELOR - CONCLUZII

Reconcilierea reprezinta analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Valoarea estimata a terenului , prin cele doua metode este:

Denumire imobil	Abordarea si metode utilizate	Valoare estimata - lei -	Valoare estimata - EURO -
TEREN situat in orasul Balcesti, str.Grigore Otetelisanu, jud.Valcea pct. BAZA RAJDP St = 8 000 mp	I.Metoda comparatiilor prin bonitare	118 960 lei	27 448 euro (3,43 euro/mp)
	I.Metoda comparatiilor de piata	129 327 lei	29 840 euro (3,73 euro/mp)
	II.Metoda capitalizarii rentei de baza	137 648 lei	31 760 Euro (3,97 euro/mp)

Pentru teren Valoarea estimata prin *Metoda comparatiilor prin bonitare* si prin *Metoda rentei de baza*, consideram ca nu sunt cele mai adecvate in situatia de fata deoarece nu exista cea mai mare relevanta in acest sens, precum si informatiile cu privire la chiriile practicate in acea zona nu sunt suficiente.

Din aceste motive consider *Metoda comparatiilor de piata* ca fiind cea mai reprezentativa.

Astfel ca rezultat al investigatiilor si analizelor mele, in opinia mea valoarea de circulatie a imobilului (teren) evaluat, este :

**1 . TEREN situat in orasul Balcesti, pct.BAZA RAJDP , str.Grigore Otetelisanu, jud.Valcea, cu vecinatatile :**

- N :proprietate particulara;
- S :str.Cpt. Grigore Otetelisanu, DN 65C;
- E :proprietate particulara;
- V :primaria orasului Balcesti

**VALOARE TOTALA TEREN = 129 327 lei**  
**S teren = 8 000 mp (29 840 EURO)**

**Valoarea unitara teren = 3,73 euro/mp**

Expert evaluator  
ing. Constantin Mosu Liviu  
CONSTANTIN MOSU LIVIU  
EXPERTIZE

PRESEDINTE,  
Dr. ing. Ion Cilea

