



HOTARARE

Referitor la: insusirea raportului de evaluare privind vanzarea prin atribuire directa a terenului de domeniul privat al comunei ,afereant constructiei proprietate a S.C PROMBIAN S.R.L , situat in intravilanul localitatii Brastavatu

Avand in vedere:

- prevederile Hotararii nr.39/17.06.2014 a Consiliului local al comunei Brastavatu ,referitor la modificarea Inventarului bunurilor care alactuiesc domeniul privat al comunei Brastavatu, modificat si completat prin HCL nr.50 / 30.09.2015 ;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat Ilie Laurentiu-Dragos membru ANEVAR, inregistrat la Primaria comunei Brastavatu sub nr.8926 / 11.12.2015 ;
- Procesului –Verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru asanmbu de bunuri nr.8564 /02.03.2006 , prin care S.C Prombian S.R.L a cumparat cladirea Complex comercial Brastavatu de la D.G.F.P Olt –Agentia Finantelor Publice Corabia ,care a apartinut debitorului COOP DE CONSUM VADASTRITA ,cladire P +1 situata in localitatea Brastavatu pe un teren intravilan de 2400 mp ;
- Decizia nr.75 /21.01.1965 a Sfatului Popular al Regiunii Oltenia –Comitetul executiv ,prin care s-a transmis din administrarea Sfatului popular al comunei Brastavatu ,in folosinta Cooperativei de consum Brastavatu ,fara termen si farav plata ,terenul in suprafata de 2400 mp situat pe teritoriul comunei Brastavatu ,teren necesar pentru realizarea constructiei „Magazin universal”;
- raportul comun nr.3678/ 20.05.2016 al viceprimarului ,secretarului si compartimentului contabilitate-buget-salarizare si achizitii publice, referitor la vanzarea prin negociere directa ,in baza dreptului de preemtiune prevazut de art.123,alin(3) si alin(4) din Legea nr.215 / 2001 ,republicata ,catre S.C PROMBIAN S.R.L ,avancalitatea de proprietar conform Procesului –Verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu d bunurinnr.8564 /02.03.2006 a imobilului – teren in suprafata de 2200 mp din acte si de 2217 mp din masurator din care suprafata construita 337 mp ,identificata prin poz. nr.57 din Anexa la H.C.L nr.50 /30.09.2015 ;
- cererea nr.7991 /03.11.2015 a d-lui Dobre Victor ,administrator al SC Prombian SRL prin care solicita aprobarea cumpararii imobilului teren in suprafata de 2200 mp , teren intravilan afereant cladirii complexului comercial al SC Prombian SRL dobandita prin cumparare de la D.G.F.P .Olt –A.F.P Corabia conform Procesului –Verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru asanmbu de bunuri nr.8564 /02.03.2006 ;
- adeverinta nr. 3623 /17.05.2016 ,eliberata de Primaria comunei Brastavatu –compartimentul impunere ,colectare si executare impozite si taxe din care ,rezulta ca petenta SC Prombian SRL - proprietarul constructiei a achitat la zi impozitul pe cladire si pe terenul afereant cladirii ,in suprafata de 2200 mp ,incepand din anul 2006 –anul cumpararii constructiei ;
- raportul de avizare nr.3806 / 27.05.2016 al Comisiei pentru agricultura,activitati economico-financiare,amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism.;
- raportul de avizare nr.3807 / 27.05.2016 al Comisiei pentru validare ,juridica si de disciplina ;
- prevederile Hotararii nr.74 / 23.12.2015 referitor la aprobarea vanzarii unei suprafete de teren intravilan din domeniul privat al comunei Brastavatu afereant cladirii complex comercial al S.C Prombian S.R.L din localitatea Brastavatu ;
- adresa nr.8392 /18.11.2015 a Primariei comunei Brastavatu ,inaintata catre SC PROMBIAN SRL – proprietarul constructiei , prin care se notifica faptul ca a fost aprobata cererea privind vanzarea terenului afereant cladirii ;
- adresa nr.888 /08.02.2016 a Primariei comunei Brastavatu ,inaintata catre SC PROMBIAN SRL- proprietar constructiei , prin care acesta este notificat in privinta pretului de vanzare al terenului ,asa cum a fost stabilit d evaluator, cat si modalitatea de plata ,care isi exprima acordul fata de pretul stabilit,pe care il va achita in numerar ;
- prevederile Legii nr.7 /1996 republicata ,privind cadastrul si publicitate imobiliara ,cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile Legii nr.50 / 1991 republicata ,privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ,cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile Legii nr.52 /2003 privind transparenta decizionala in administratia publica,cu modificarile si completarile si completarile ulterioare;

-prevederile Legii nr.24 /2000 privind normele de tehnica legislative,cu modificarile si completarile ulterioare
Tinand seama de faptul ca terenul in cauza a fost atribuit in folosinta cladirii „complex comercial” fost magazin universal „din Brastavatu inca de la construirea acestuia si nu a fost folosit de alte persoane fizice sau uridice in alte scopuri .

In baza prevederilor art.10 , art.36 alin (2) lit.c) , alin.(5), lit.b),art.123 alin(1), alin(3),alin(4) si in temeiul dispozitiilor art.45, alin.(3), coroborat cu art.115 alin (1) ,lit.b) din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Consiliul local al comunei Brastavatu, judetul Olt intrunit in sedinta
ordinara din data de 27.05.2016 ,adopta prezenta**

H O T A R A R E :

Art.1.-Se insuseste raportul de evaluare privind vanzarea prin atribuire directa catre SC PROMBIAN SRL avand calitatea de proprietar conform Procesului –Verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr.8564 / 02.03.2006, a imobilului- teren in suprafata de 2200 mp din acte si de 2217 mp lin masuratori, din care suprafata construita 337 mp , identificata prin poz. nr.57 din Anexa la H.C.L nr.50 / 30.09.2015, cu destinatia constructii ,conform Anexei nr.1 ,care face parte integranta din prezenta hotarare .

Art.2.- Se aproba vanzarea prin atribuire directa in baza dreptului de preemtiune prevazut de art.123,alin(3) si alin(4) din Legea nr.215 / 2001 ,republicata ,catre S.C PROMBIAN S.R.L ,avand calitatea de proprietar conform Procesului –Verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr.8564 /02.03.2006, a imobilului- teren in suprafata de 2200 mp din acte si de 2217 mp din masuratori, din care suprafata construita 337 mp, .

Art.3.- Contractul de vanzare –cumparare pentru terenul mentionat la art.2 se incheie pana la data de 30.06.2016 .

Art.4.- Taxele ocazionate de incheierea contractului de vanzare –cumparare in forma autentica vor fi suportate de catre cumparator ,S.C Prombian S.R.L.

Art.5.- Pretul stabilit este de 38.941 lei conform raportului de evaluare al terenului mentionat ,intocmit de catre evaluator autorizat .

Art.6.-(1)- Cumparatorul va achita pretul de vanzare al terenului de 38.941 lei si contravaloarea raportului de evaluare de 600 lei conform facturii nr. 54 /07.12.2015 ,emisa de catre S.C URGENT CONSULTING EVAL S.R.L. , cu sediul in Caracal ,judetul Olt, la casieria Primariei comunei Brastavatu .

-(2)- In caz de nerespectare a termenului de plata ,dupa implinirea acestuia se vor achita majorarile de intarziere zilnice legale aferente sumei ramase de achitat .

Art.7.- Dupa intocmirea contractului de vanzare –cumparare in forma autentica , se va modifica inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei .

Art.8.- Se imputerniceste d-l Oprea Cici-Constantin ,CNP1690207282204 , primarul comunei in vederea reprezentarii comunei pentru perfectarea si incheierea actelor de vanzare –cumparare in forma autentica .

Art.9.- Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei , se comunica primarului comunei Brastavatu pentru ducerea la indeplinire , SC PROMBIAN SRL si Institutiei Prefectului -Judetul Olt.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Dinu Costel



CONTRASEMNEAZA

SECRETAR,
Culcescu Costel

Nr.29 din 27.05.2016

Hotarare adoptata cu 12 voturi „pentru”, din numarul de 12 consilieri prezenti din numarul 13 consilieri in functie .

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VALABIL 2015

ILIE LAURENTIU DRAGOS

Legitimația nr. 13284

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZAREA: EI | EPI | EBM

10/7/14



RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA
DOMENIU PRIVAT**

**TEREN INTRAVILAN
(CURTI CONSTRUCTII)**

**Sacte = 2200 mp; Smasurata=2217 mp
Nr. cadastral 51239; Nr. C.F. 51239**

ADRESA IMOBIL :

**Com. Brastavatu, Sat. Brastavatu, jud. Olt
Str. A.I. Cuza, nr. 103**

**Proprietar/Beneficiar –Primaria Comuna Brastavatu , Jud. Olt
Str. A.I. Cuza, nr. 108, jud. Olt
CUI – 5148351**

Elaborat de :

*Evaluator Autorizat Ec. ILIE LAURENTIU DRAGOS
Leg. 13284*

Membru Titular – ANEVAR (EI,EPI,EMB)

**ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN
ROMANIA**

DECEMBRIE 2015



PARTEA I- PREMIZELE EVALUARII

1.1 SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.2 CERTIFICAREA VALORII

1.3 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1.4 COMPETENTA EVALUATORULUI



1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate client

In urma solicitarii d-voastra din data de 07.12.2015, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare , pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA urmatoare :

TEREN INTRAVILAN
Sacte = 2200 mp; Smasurata=2217 mp
Nr. cadastral 51239; Nr. C.F. 51239

situat in

Com. Brastavatu, Sat. Brastavatu, jud. Olt
Str. A.I. Cuza, nr. 103

Raportul trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative ce însoțesc această scrisoare.

Raportul de evaluare a fost realizat conform **Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2015**, acestea incorporand Standardele Internationale de Evaluare (IVS) (IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 si IVS 310) si patru Standarde Europene de Evaluare (EVS) care, pe langa Ghidurile de evaluare (GEV), reprezinta o colectie completa.

Editia 2015 pastreaza continutul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014, incluzand 2 tipuri de modificari. Prima modificare s-a realizat asupra denumirii si structurii standardelor iar cea de a doua a vizat adaugarea unor Standarde Europene de Evaluare si



ajustarea ghidurilor prin adaugarea unor paragrafe a caror necesitate a rezultat din aplicare in practica a editiei 2014.

Standarde de evaluare si ghiduri de evaluare folosite :

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termeni de referinta al evaluarii (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)

SEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de venituri

După analizarea datelor considerate relevante, am estimat valoarea de piata a proprietăților menționate mai sus, la data de 07.12.2015 , ca fiind de:

***VALOARE DE PIATA
(TEREN INTRAVILAN - suprafata 2217 mp)***

38.941 lei (8713 euro)

1.2. Declaratie de conformitate

Subsemnatul certific în cunostinta de cauza si cu buna credinta:



1. Afirmatiile facute si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii;
2. Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
4. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate intr-o maniera obiectiva si nepartinitoare, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2015, Ghiduri Metodologice ANEVAR si cu Codul Deontologic al ANEVAR.
6. Posed cunostintele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent;
7. Pentru realizarea raportului nu am solicitat asistenta unei alte persoane.
8. Proprietatile au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta solicitantului raportului de evaluare , respectiv alichidatorului judiciar ;

Valorile estimate sunt valabile la data prezentata în raport si într-un interval de timp limitat.

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) aplicabile acestui tip de valoare.



1.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri in acest raport.

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

Ipoteze:

- **aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;**
 - **evaluatorul a avut la dispozitie documentele ce s-au anexat prezentului raport si considerate parte integranta, din care s-au extras datele mai sus prezentate.**
- Orice diferenta dintre situatia actuala luata in calcul de evaluator si cea prezentata cumparatorului impune invalidarea prezentului raport;**



-presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materiale periculoase;

-situatia actuala a proprietatilor imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, precum ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

-evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

-evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostiinta;

CONDITII LIMITATIVE

-suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentatiile puse la dispozitia evaluatorului;

-valorile estimate in EURO sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara)



-orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt utilizate astfel;

-intrarea in posesie a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia

-evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;

- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

-orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionale va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prezentata in raport;

-valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, concluziile limitative si aprecierile exprimate in raport si este valabila in conditiile generale si specifice perioadei decembrie 2015;

-valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

-valoarea este o predictie ;valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;



CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.5 COMPETENTA EVALUATORULUI

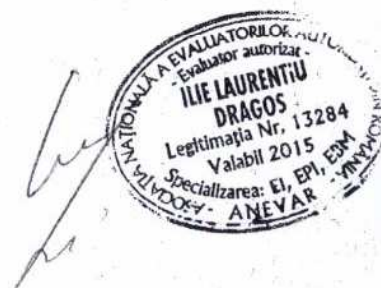
Raportul de evaluare a fost intocmit de Persoana Fizica Autorizata Ilie Laurentiu Dragos, Membru Titular ANEVAR cu legitimatie nr. 13284, inscris pe Tabloul Asociatiei.

Specializarile detinute:

EI – EVALUAREA INTREPRINDERII

EPI – EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

EBM – EVALUAREA BUNURILOR MOBILE



Partea a II-a –Prezentarea generala

2.1 Obiectul Evaluarii

2.2 Scopul Evaluarii

2.3 Utilizatorul evaluarii

2.4 Definirea valorii

2.5 Data evaluarii

2.6 Forma de exprimare (lei, valuta etc.)

2.7 Drepturile de proprietate evaluate

2.8 Identificarea tipului de raport

2.9 Surse de informare



2.1 Obiectul evaluării

Proprietatile imobiliare ce face obiectul acestei evaluari :

**TEREN INTRAVILAN
(CURTI CONSTRUCTII)
Sacte = 2200 mp; Smasurata=2217 mp
Nr. cadastral 51239; Nr. C.F. 51239
*situat in***

**Com. Brastavatu, Sat. Brastavatu, jud. Olt
Str. A.I. Cuza, nr. 103**

2.2 Scopul evaluării

Raportul de are ca scop estimarea **VALORII DE PIATA** în vederea **VANZARII**.

2.3 Beneficiarul evaluarii

Beneficiarul raportului de evaluare este :

**Primaria Comuna Brastavatu , Jud. Olt
Str. A.I. Cuza, nr. 108, jud. Olt
CUI – 5148351**

2.4. Data evaluarii

Data inspectie – 07.12.2015

Data raportului – 07.12.2015

Data evaluarii - 07.12.2015

2.5. Definirea valorii



In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare ANRVAR , editia 2015, , definitia valorilor este urmatoarea:

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de cumparatori si vanzatori unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare. Valoarea nu reprezinta o suma exacta, ci cel mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri si servicii, la o anumita data , in conformitate cu o anumita definitie a tipului de valoare.

Conceptual, valoarea este creata si sustinuta de interactiunea a patru factori:utilitatea, raritatea, dorinta si puterea de cumparare.

Valoarea justa reprezinta suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunavoie intre doua parti interesate, aflate in cunostiinta de cauza, in cadrul unei tranzactii desfasurate in conditii obiective, cu pretul determinat obiectiv.

Valoarea justa este un concept mai larg decat valoarea de piata.

Valoarea de piată (conform SEV 100) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

In situatii exceptionale, valoarea de piata poate avea o marime negativa. Aceste situatii includ unele proprietati inchiriate, unele proprietati specializate, proprietati invecinate al caror cost de demolare este mai mare decat valoarea terenului, unele proprietati contaminate si altele.

2.6 Forma de exprimare (lei, valuta etc.)

Valoarea exprimata este in moneda nationala lei si euro, la cursul BNR din data evaluarii.

Cursul BNR din data evaluarii (07.12.2015) este de 4.4693 lei/euro

2.7 Drepturile de proprietate evaluate



Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Acestea includ dreptul de construire (sau de a nu construi) a terenului, de a-l inchiria, de a-l exploata la suprafata, sau in subteran, de a-i modifica topografia, de a-l parcela si de a-l extinde in conformitate cu reglementarile legale.

Aceste drepturi sunt considerate atribute (elemente) ale dreptului de proprietate si anume:

- posesia - de a stapani bunul
- folosinta - de a folosi si a culege roadele
- dispozitia - de a dispune de bun

Atributele dreptului de proprietate pot fi exercitate numai in limitele si conditiile prevazute de lege. Dreptul de proprietate poate fi susceptibil de dezmembrare prin uz, uzufruct, abitatie, superficie si servituti legale, naturale si/sau conventionale.

2.8. Identificarea tipului de raport

Tipul de raport utilizat este un raport explicativ complet.

2.9. Surse de informare

Evaluarea se bazează atât pe informații primite din partea proprietarului imobilului, cât și din investigații diverse efectuate la societăți de construcții și firme de consultanță și tranzacții imobiliare (agenții imobiliare).

Pentru realizarea prezentei lucrări, au fost consultate o serie de documente, cum ar fi:

- actul de proprietate al proprietatii ;
- autorizatie de construire, proces verbal de receptie a constructiei
- schita cadastrala și planul de amplasament.

La baza elaborării prezentului raport au stat datele și informațiile furnizate de:

- Comisia Națională de Statistică prin buletinele emise;



- Direcția de Cadastru a Departamentului Patrimoniului Imobiliar al Municipiului Slatina;

- Jurnale ca: Cuvântul Libertății, Gazeta de Sud; etc
- Evaluarea și finanțarea proprietății imobiliare ANEVAR;
- Literatura de specialitate
- HG 2139/2004
- Suportul de curs.
- site-uri de specialitate
- informații notari



Partea a III-a –Analiza pietei imobiliare

3.1 Piata specifica

3.1.1 Definitia si caracteristici ale pietei imobiliare

3.1.2 Consideratii generale ale pietei locale

3.2 Analiza cererii

3.3 Analiza ofertei

3.4 Echilibrul pietei



3.1 Piata specifica

Monografia Comunei Brastavatu, jud. Olt

Satul Brastavatu este atestat documentar la 5 iulie 1550. Are numele de origine slava insemnand "ulmisor", nume luat de la padurile de foioase existente in zona.

Satul Crusovu sau Crusia, insemnand "par paduret", este atestat documentar din data de 20 mai 1388. Pana in anul 1830, Brastavatu a depins administrative de Crusovu, iar intre anii 1830-1928 cele doua sate s-au administrat pe cont propriu. In urma legii administrative din 1928, odata cu infiintarea primariilor de centru, Brastavatu s-a administrat singur, iar Crusovul a apartinut de Studinta. Dupa primul razboi mondial, primariile s-au transformat in comitete provizorii, iar din 1949 de cand au luat fiinta sfaturile populare Crusovul a fost arondat comunei Brastavatu, situatie ramaa pana in prezent.

Populatia Comunei

Potrivit ultimului recensamant al populatiei si al locuitorilor din anul 2011, populatia comunei a fost de 4784 locuitori grupati in 1779 gospodarii, care repartizati pe sate se prezinta astfel: satul Brastavatu (inclusiv catun Visina Gara) 1288 gospodarii cu 3583 locuitorii; satul Crusovu 491 gospodarii cu 1201 locuitori. In perioada 2002-2011 o mare parte din populatie tanara a plecat in strainatate in cautarea unui loc de munca. Datorita plecarii populatiei tinere, natalitatea in comuna este in continua scadere.

Ocupatia principal a locuitorilor

Economia comunei, reflecta caracteristica resurselor de care dispune, pe suportul productiei agricole dezvoltandu-se in special cultivarea plantelor si cresterea animalelor. Localizarea in interiorul unei vaste regiuni de campie si-a pus amprenta potentialul economic, a posibilitatilor de valorificare a resurselor de dezvoltare. Atributele calitative ale mediului natural: conditiile, geomorfice, climatice, hidrografice au condus la specializarea economica a comunei in activitati agricole. Pe teritoriul comunei Brastavatu isi desfasoara activitatea doua mari societati agricole si anume: SC Agromec Visina SA si SC Moltagro Natural SRL si un numar de sapte



intreprinderi individuale tot in domeniul agricol si 26 de agenti economici. Suprafata totala a comunei Brastavatu este de 7019 ha si este structurata astfel: teren extravilan 6591 ha si teren intravilan 428 ha. Autoritatile administratiei publice locale prin care se realizeaza autonomia locala in comuna sunt: Consiliul local al comunei ca autoritatea deliberativa, primarul comunei, satul Brastavatu, strada A.I.Cuza, nr.-108.

Cai de comunicatie

Legatura cu orasul Corabia situate la o distanta de 18 km se face pe linia ferata si pe DN 54 aflate la o departare de 2 km est de centrul comunei. Legatura cu municipiul Caracal situate la distanta de 25 km se face tot prin linia ferata si DN 54, aflate la o departare de 2-3 km est de centrul comunei.

Principalele institutii din comuna

Unitati de invatamant: Scoala cu clasele I-VIII din satul Brastavatu, scoala cu clasele I-VIII din satul Crusovu, gradinita cu program normal din satul Brastavatu, gradinita cu program normal din satul Crusovu, centrul documentar de informare din cadrul scolii cu clasele I-VIII din satul Brastavatu, Sala de sport din satul Brastavatu.

Unitati de cultura

Biblioteca comunală "Gheorghe Dachin" din satul Brastavatu, Caminul cultural din satul Brasavatu.

Unitati de cultura

Biserica Crestin-Orodoxa "Sf Ierarh Nicolae" din satul Brastavatu, Biserica Crestin - Ortodoxa "Sf Ierarh Nicolae", din satul Crusovu, care datorita vechimii este declarat monument istoric; Biserica Crestin Ortodoxa din Catunul Visina Gara;

Sanatate

Centrul de permanenta din satul Brastavatu care asigura asistenta medicala non-stop pentru comuna Brastavatu si cele 7 comune invecinate care ii apartin (Visina, Visina Noua, Vadastrita, Vadastra, Urzica, Obarsia, Bucinisu); Doua cabinet medicale individuale in satul Brastavatu si unul in satul Crusovu, un cabinet stomatologic, un cabinet medical veterinar, o farmacie umana si o farmacie veterinara.

Asistenta sociala



Asistența socială în comuna Brastavatu este asigurată de compartimentul de asistență socială din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

3.1.1 Definiția și caracteristici ale pieței imobiliare

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- b) Piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă.
- c) Nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit: valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului.
- d) Piața imobiliară nu este o piață eficientă, nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- f) Proprietățile imobiliare sunt produse durabile în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri neputând fi asigurată imediat.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Pentru a deține o piață imobiliară specifică, trebuie examinați următorii factori:

- ⇒ **tipul proprietății** : rezidențiale, comerciale, administrative, etc.;
- ⇒ **caracteristicile proprietății** : gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, designul și avantajele;
- ⇒ **aria pieței** : definită geografic;
- ⇒ **proprietăți echivalente disponibile** : proprietăți cu o activitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;



⇒ **proprietăți complementare** : alte proprietăți imobiliare complementare celei analizate.

Segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

3.1.2 Informatii despre aria de piata

Valoarea proprietatii imobiliare subiect este afectata in mod direct de valorile proprietatilor imobiliare din aria de piata ce o cuprinde, iar acestea, la randul lor, sunt influentate de factori de natura sociala, economica si de restrictiile impuse de stat (factori administrativi sau guvernamentali) si de conditiile de mediu (factori fizici).

Aria de piata este delimitarea geografica sau de localizare a peitei pentru o categorie specifica de proprietati imobiliare, si anume, zona in care proprietatile imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si ai utilizatorilor.

Din punct de vedere al constructiilor utilizarea lor este urmatoarea:

- 90% -constructii de locuit
- 5%- constructii comerciale
- 5%- spatii birouri

Din aceste date putem observa un procent relativ mic pentru spatiile de birouri, lucru care subliniaza intr-o oarecare masura situatia actuala a dezvoltarii intreprinderilor mici si mijlocii, intreprinderi care sunt in principalul motorul unei economii sanatoase.

Deși există un potențial imobiliar local promițător, percepția generală este cea a unei piețe într-o fază incipientă, determinată de factori ca:

- insuficienta înțelegere a rolului pieței imobiliare în dezvoltarea economico-socială generală;
- lipsa unui sistem legislativ coerent și suficient în domeniul dezvoltării imobiliare naționale, ceea ce explică lipsa de stimulente, facilități și politici adecvate;
- manifestarea haotică a intereselor celor chemați să dea sens, greutate și calitate pieței, produselor și serviciilor imobiliare;
- o insuficiență adecvare a nivelului profesional la cerințele unei piețe imobiliare active și dinamice, cu reflectarea în calitatea scăzută a interlocutorilor și numărul încă redus și calitatea slabă de prezentare a proiectelor imobiliare românești în fața partenerilor potențiali.



Pe piata imobiliara, oferta reprezinta totalitatea proprietatilor de anumite tipuri, care sunt disponibile 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, anumit pret si un anumit loc indict determina gradul de raritate a acestui tip de proprietate

Dificultățile financiare din ce în ce mai mari ale micilor firme din domeniul construcțiilor, proiectării, asigurărilor și agențiilor imobiliare, se fac simțite atât pe piața chiriilor, cât și pe piața vânzărilor imobilelor de tip teren + construcție, cei enumerați mai sus, fiind în perioada anterioară principalii clienți pentru asemenea imobile.

Cu toate acestea, nu toți proprietarii au fost dispusi să accepte noile condiții din piață și în consecință, am asistat la situații în care proprietăți similare au fost oferite spre vânzare la prețuri semnificativ diferite.

Scăderea abruptă pe piețele utilizatorilor finali (rezidențial, birouri, spații comerciale, spații industriale) combinată cu teama unei potențiale amplificări a crizei economice a determinat investitorii să fie extrem de prudenți în ceea ce privește achiziția de proprietăți.

Exista multi dezvoltatori care din cauza blocajelor financiare au fost nevoiti sa ofere locuinte mai ieftine decat a costat constructia lor, numai a poata pe termen scurt sa evite falimentul. Multe proiecte imobiliare au fost abandonate si executate de catre creditorii.

Spre sfârșitul anului 2013, unele bănci au început mult așteptata lichidare a garanțiilor pentru credite neperformante, în mare parte fiind vorba de proprietăți neatractive. În cazul proprietăților bune, băncile au preferat să restructureze împrumuturile în loc să le execute.

3.4 Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerii, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung si scurt.

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa, pretul raspunzand la cerere. Daca cererea este deosebit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte ca sa inceapa noua constructie. Finalizarea cladirii si inchirierea poate sa fie decalata in timp fata de cerere si deci in general pe termen scurt pietele se afla in dezechilibru. Participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diferite moduri.



O piata activa este o piata caracterizata prin cererea in crestere, fiind numita uneori piata a vanzatorilor intrucat pot obtine preturi mari.

O piata in declin este o piata in care dominuarea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta piata fiind o piata a cumparatorilor.

Analiza pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangeri si epuizare. Totusi ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor iar activitatea imobiliaraspunde la doua seturi de stimuli, unul care actioneaza pe termen lung si atul pe termen scurt

Ciclul pe termen scurt depinde in general de disponibilitatile si costul creditului.

Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile populatie existente si in veniturile sale. Daca economia locala poate asigura o utilizare stabila a fortei de munca populatia activa va ramane in zona si vor veni si alte persoane din afara in cautare de lucru.

Indicatorii pe termen scurt reflecta numai viitorul imediat.

Rata dobanzii este foarte schimbatoare in prezent, iar gradul de ocupare si rata absortiei pot fi greu de previzionat pe o perioada mai lunga de 3 ani.

In prezent avem deaface cu o piata in declin, unde diminuarea cererii a dus la o scadere considerabila a preturilor, existand de fapt o piata a cumparatorilor, iar echilibrul pietei este greu de atins in urmatoarea perioada.



PARTEA A IV-A SITUATIA JURIDICA

4.1. Situatia juridica

IMOBILUL – teren intravilan in suprafata de 2200 mp din acte si 2217 mp din masuratori, situat in Comuna Brastavatu, sat. Brastavatu, jud.Olt – str. A.I.Cuza ,nr. 103 apartine Domeniului Privat al Comunei Brastavatu, conform Act Administrativ - Hotarare Consiliul Local nr. 50 din 30.09. 2015 , Invetarul bunurilor care alcatuiesc Domeniul Privat al Comunei Brastavatu, jud. Olt si Certificat de Nomenclatura Stradala nr. 8054 din 06.11.2015.

Evaluarea terenului se face in premiza liber de sarcini .

Beneficiarul raportului de evaluare nu a pus la dispozitie certificat de legalitate emis de Institutia Prefectului, sau alte documente juridice care sa ateste legalitatea Hotararii. Deasemenea nu au fost puse la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate (Ordinul Prefectului, titlu de proprietate etc).

Imobilul are nr. cadastral 51239 si este inscris in Cartea Funciara a UAT Comuna Brastavatu.

OBS: Pe teren exista o constructie in suprafata construita de 337 mp, cu regim de inaltime P+1, proprietate privata si care nu face obiectul evaluarii.

Evaluarea se face in premiza: teren liber de constructii.



PARTEA A V-A DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Amplasamentul

Imobilul supus evaluarii este situat in intravilanul Comunei Brastavatu, sat Brastavatu, jud. Olt, pe strada AI CUZA, nr. 103 si are urmatoarele vecinatati :

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 2200 mp din acte si 2217 mp din masuratori , cu urmatoarele vecinatati :

- N- Teren Primarie (nr. postal 101 A)
- S- Strada Garii (Dc 131
- V- Stada A.I. Cuza (DJ 544)
- E- Baza Sportiva (Com. Brastavatu) si Cristea Marin

Terenul are forma neregulata (6 laturi) , cu deschideri la doua strazi :

- la strada A.I. Cuza (DJ 544) de 37,78 ml;***
- la strada Garii de 60,07 ml;***

- terenul este plat;**
- are destinatie de curti constructii;**
- ideal pentru constructii rezidentiale, comerciale, administrative;**
- din punct de vedere al utilitatilor (energie electrica, acces drumuri judetene, apa, telefonie fixa si mobila, internet;**



PARTEA A VI-A

CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1. Analiza celei mai bune utilizari

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar ai are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa îndeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- **permisa legal:** *Evaluatorul trebuie sa determine utilizarile permise de lege. Pentru aceasta, trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu sii siturile istorice, impactul asupra mediului. De asemenea contractele de inchiriere pe termen lung pot avea clauze care pot afecta cea mai buna utilizare.*
- **posibila fizic:** *acest criteriu este dat de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastru naturale si de asemenea capacitatile si disponibilitatea utilitatilor publice.*
- **fezabila financiar:** *pentru determinarea fezabilitatii financiare trebuie previzionate veniturile generate de proprietate, din care se scad cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultand profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila financiar.*
- **maxim productiva:** *Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care duce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului poate fi gasita estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructii) si scazand costul*



materialelor, manoperei, regiei si al capitalului, necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata si prin capitalizarea venitului rezidual alocat terenului. Venitul alocat terenului este venitul ramas dupa scaderea cheltuielilor de exploatare si a recuperarilor capitalului investit in constructiile alocate in proportiile determinate pe piata imobiliara.

62 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Principiul susține că în scopul evaluării de piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificând cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Dacă clădirea existentă va rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea. Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații referitoare la piața spațiilor rezidențiale, celor administrative, comerciale și la studierea unor alternative în folosirea acestora.

CEA MAI BUNA UTILIZARE PENTRU IMOBIL – TEREN INTRAVILAN - este cea actuala de COMERCIAL (avand in vedere pozitia).

PARTEA VII ABORDARI SI TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

Evaluarea terenului se face in premiza – teren liber.

Valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerand ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara cea mai eficienta.

Considerarea terenului ca fiind liber este o procedura acceptata ce faciliteaza analiza si rezolvarea corecta a problemelor evaluarii, care cer ca terenul a fie evaluat ca o componenta separata.



Metodologii de evaluare adoptate pentru evaluarea terenurilor

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii(abordarea prin piata(comparatia directa), prin venit si prin cost .

- comparatia directa
- alocarea
- extractia
- capitalizarea directa – tehnica reziduala a terenului
- capitalizarea directa – capitalizarea rentei funciare
- actualizarea – analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii si dezvoltarii.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor intravilae construibile am folosit METODA(TEHNICA EXTRACTIEI DE PE PIATA), avand in vedere faptul ca nu exista multe tranzactii/oferte cu terenuri in zona.

Metoda extractiei de piata este o tehnica alternativa de estimare a valorii de piata a terenurilor. *Pentru estimarea valorii de piata prin metoda extractiei se estimeaza valoarea terenului liber ca o marime reziduala dupa deducerea contributiei constructiei din pretul intregilor proprietati comparabile analizate.*

Valorile ramase reprezinta valoarea terenului.

Metoda este utilizata cu precadere in zonele unde nu exista suficiente date despre terenuri libere vandute sau oferite spre vanzare. Pentru estimarea valorii terenului subiect se utilizeaza si tehnica comparatiilor relative pentru a identifica gradul de similitudine dintre proprietatea analizata si amplasamentele studiata considerate libere dupa deducerea aportului constructiilor. Costurile de construire se estimeaza utilizand preturile de construire practicate de firmele locale, precum si indicatiile privind costul constructiilor din materialele de specialitate.



Metoda extractiei de piata este o tehnica alternativa de estimare a valorii de piata a terenurilor. *Pentru estimarea valorii de piata prin metoda extractiei se estimeaza valoarea terenului liber ca o marime reziduala dupa deducerea contributiei constructiei din pretul intregilor proprietati comparabile analizate.*

Valorile ramase reprezinta valoarea terenului.

PASUL 1

Am selectat doua oferte de pe piata (site-ul olx.ro) pe care le-am inspectat personal.

Comparabila 1 (vezi oferta atasata)

- casa comuna Brastavatu cu o suprafata construita de 120 mp, si teren aferent de 2000 mp.
- Pret ofereta – 25.000 euro;

Comparabila 2 (vezi oferta atasata)

- casa comuna Brastavatu cu o suprafata construita de 110 mp, si teren aferent de 1500 mp.
- Pret ofereta – 27.000 euro;

PASUL 2

Se estimeaza valoarea constructiilor prin ABORDAREA PRIN COST – metoda costurilor segregate.

Ca abordari folosite la stabilirii valorii de piata a constructiilor (recomandate de Standardele ANEVAR) , s-a utilizat ABORDAREA PRIN COST, metoda COSTURILOR SEGREGATE.

Costul brut s-a estimat cu ajutorul – PROGRAM DE CALCUL KOST – versiunea 2.0 (Costurile de inlocuire brut si net al constructiilor, folosind cataloagele „Costuri de reconstructie- Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale si Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale, agricole, constructii speciale „ – autor Corneliu Schiopu .

Comaparabila 1 – estimare valoare constructie

- casa comuna Brastavatu cu o suprafata construita de 120 mp, si teren aferent de 2000 mp.
- Pret ofereta – 25.000 euro;



Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața construită

Suprafața desfășurată

Referința Catalog- Corneliu Schiopu:

Preturile sunt exprimate în EURO la cursul:

xxxxxxxxxxxx

Com. BRASTAVATU, jud Olt

23/11/2015

Sc (mp)
= 120,00

Sdc (mp)
= 120,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	FCBS	120,0	125,0	15.000,0	1,000	1,000	15.000,0
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							15.000,0
Suprastructură / Structură							
1	6ZIDCAR24PFS	120,0	68,0	8.160,0	1,006	1,036	8.504,5
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							8.504,5
Finisaj exterior							
1		120,0	15,00	1.800,0	1,006	1,036	1.876,0
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.876,0
Finisaj interior							
1	FINIEMAGP	120,0	10,00	1.200,0	1,006	1,036	1.250,7
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
4				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.250,7
Instalații electrice							
1	INELMAGP	120,0	11,0	1.320,0	1,006	1,036	1.375,7
2			0,0	0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.375,7
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INCMAGP	120,0	9,0	1.080,0	1,006	1,036	1.125,6
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.125,6
Învelitori							
1		120,0	11,0	1.320,0	1,006	1,036	1.375,7
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.375,7
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1		120,0	13,0	1.560,0	1,006	1,036	1.625,9



2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total			0,0				1.625,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							32.134,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							267,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							25.914,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							216,0

Cost brut de reconstruire = 25.915 euro.

Comparabila 2 (vezi oferta atasata)

- casa comuna Brastavatu cu o suprafata construita de 110 mp, si teren aferent de 1500 mp.
- Pret oferta - 27.000 euro;

Denumire și adresă obiectiv:

Com. BRĂSTAVATU, jud Olt

Data evaluării:

23/11/2015

Suprafața construită

Sc (mp)
= 110,00

Suprafața desfășurată

Sdc (mp)
= 110,00

Referința Catalog- Corneliu Schiopu:

Preturile sunt exprimate în EURO la cursul:

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție		Cost total (euro)
					distanță de transport	manoperă	
				C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Infrastructură							
1	FCBS	110,0	125,0	13.750,0	1,000	1,000	13.750,0
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							13.750,0
Suprastructură / Structură							
1	6ZIDCAR24PFS	110,0	68,0	7.480,0	1,006	1,036	7.795,8
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							7.795,8
Finisaj exterior							
1		110,0	15,00	1.650,0	1,006	1,036	1.719,7
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.719,7



Finisaj interior							
1	FINIEMAGP	110,0	10,00	1.100,0	1,006	1,036	1.146,4
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
4				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.146,4
Instalații electrice							
1	INELMAGP	110,0	11,0	1.210,0	1,006	1,036	1.261,1
2			0,0	0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.261,1
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INCMAGP	110,0	9,0	990,0	1,006	1,036	1.031,8
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.031,8
Invelitori							
1		110,0	11,0	1.210,0	1,006	1,036	1.261,1
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.261,1
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1		110,0	13,0	1.430,0	1,006	1,036	1.490,4
2				0,0	1,006	1,036	0,0
3				0,0	1,006	1,036	0,0
Total							1.490,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							29.456,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							267,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							23.755,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							216,0

Valoare cost de reconstrucție brut = 23.755 euro.

Valoarea terenului aferent comparabilelor este extrasă din prețul de vânzare, prin scăderea costului de înlocuire net al construcțiilor sau prin însumarea costurilor de eliberare a terenului.

În tabelul de mai jos este estimat Costul de reconstrucție net (Cost brut minus deprecieri)

Metodologie calcul

	Comparabila 1	Comparabila 2
Pret de vânzare (euro)	25000	27000
Construcția adaugă valoare amplasamentului	da	da
Cost de înlocuire construcție	25915	23755



Varsta efectiva (ani)	15	10
Durața de viața economică (ani)	40	40
Depreciere totală estimată (%)	32%	10%
Cost de înlocuire net construcții (euro)	17622,2	21379,5
Costuri de demolare	0	0
Indicație asupra valorii terenului	7377,8	5620,5
Suprafața teren (mp)	2000	1500
Indicație asupra valorii unitare a terenului	3,69	3,75

Dupa aplicarea tehnicii extractiei din piata, s-a procedat la aplicarea metodei comparatiei de piata in vederea estimarii valorii finale de piata a imobilului teren intravilan.

Astfel, dupa aplicarea metodei extractiei au rezultat 2 oferte de terenuri :

Comparabila 1

- teren intravilan in suprafata de 2000 mp la o valoare de oferta de 3,69 euro/mp;

Comparabila 2

- teren intravilan in suprafata de 1500 mp la o valoare de piata de 3,75 euro/mp

Comparabila 3 (a fost selectata de pe piata – conform oferta)

vind teren

Brastavatu, judet Olt Aduugat La 12:33, 6 Decembrie 2015, Numar anunt: 39308639



Vind teren intravilan in Brastavatu, intre curti, str. Morii, 2380 mp.

Ca localizare este la circa 100 m, spre rasarit de la fosta moara comunala, din parte de nord a satului spre satul Crusov.

Utilitati; curent electric, retea de apa si in curind si retea de canalizare, drum pietruit, 100 m pina la drumul judetean, care este asfaltat.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	2 300 m ²
Pret	3 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Ionel**
- Telefon: **0737 577 742**
- Yahoo Messenger: **geniu22**
- Locul de intalnire: **Brastavatu, judet Olt**

Pentru estimarea valori de piata s-a folosit TEHNICA /METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabila 1

- teren intravilan in suprafata de 2000 mp la o valoare de oferta de 3,69 euro/mp;

Comparabila 2

- teren intravilan in suprafata de 1500 mp la o valoare de piata de 3,75 euro/mp

Comparabila 3 (a fost selectata de pe piata –Com. Brastavatu, sat Crusov)



Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 2 300 m²

Pret 3 € (Negociabil)

GRILA DE DATE. EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Criteria	P. Subiect.	Comp. A	Comp. B	Comp.C (sat. Crusov)
Pret oferta	euro/mp	3,69	3,75	3
Drept. Prop.	deplin	deplin	deplin	deplin
<i>Corectii</i>		0	0	0
<i>Subtotal</i>		3,69	3,75	3
Tip tranzactie	la vanzare	oferta	oferta	oferta
<i>Corectii</i>		-20%	-20%	-20%
<i>Corectii</i>		- 0,74	- 0,75	- 0,60
<i>Subtotal</i>		2,95	3,00	2,40
Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
<i>Corectii</i>		0	0	0
<i>Subtotal</i>		2,95	3,00	2,40
Conditii finantare	normale	similar	similar	similar
<i>Corectii</i>		0	0	0
<i>Subtotal</i>		2,95	3,00	2,40
Conditii vanzare	piata	similar	similar	similar
<i>Corectii</i>		0	0	0
<i>Subtotal</i>		2,95	3,00	2,40
Conditii de piata	curente	similar	similar	similar
<i>Corectii</i>		0	0	0
<i>Subtotal</i>		2,95	3,00	2,40
Localizare	semicentral	interior/urban	interior/urban	interior/urban
<i>Corectii</i>		10%	10%	10%
<i>Corectii</i>		0,30	0,30	0,24
<i>Subtotal</i>		3,25	3,30	2,64
Suprafata	2217	2000	1500	2300
<i>Corectii</i>		0	0%	0%
<i>Corectii</i>		0	0	0
<i>Subtotal</i>		3,25	3,3	2,64
Utilitati	similar	similar	similar	similar
<i>Corectii</i>		0	0%	0
<i>Subtotal</i>		3,2472	3,3	2,64



Zonare	Deschidere 2 strazi	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Corectii		10%	10%	10%
Corectii		0,32	0,33	0,26
Subtotal		3,57192	3,63	2,904
CMBU	rezidential/comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corectii		10%	10%	10%
Corectii		0,357192	0,363	0,2904
Subtotal		3,93	3,99	3,19
Pret corectat		3,93	3,99	3,19
Nr. corectii		3	3	3

In urma aplicarii COMPARATIEI DIRECTE, s-a selectat pretul corectat de la comparabila A, fiind cea mai apropiata de comparabila sibiect.

S-au efectuat corectii, in functie de tipul tranzactiei, de localizare, de zonare si de cea mai buna utilizare.

Astfel s-a selectat pretul corectat de la Comparabila 1- Valoare piata – 3,93 euro/mp.

Valoare piata teren intravilan – 2217 mp (curti constructii) = 8713 euro (38.941 lei)

Partea a VIII-a

Concluzii – Reconcilierea valorilor

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

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

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

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este COMPARATIA DIRECTA;



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

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

În opinia evaluatorului, valorile de piață estimate, la data de 07.12.2015, pentru proprietățile imobiliare descrise mai sus, sunt :

VALOARE DE PIATA
(TEREN INTRAVILAN - suprafata 2217 mp)
38.941 lei (8713 euro)

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EI,EPI,EBM)

Ec. ILIE LAURENTIU DRAGOS

