



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

referitoare la « însușirea raportului de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 117 mp, situat în str. Păltiniș, aparținând domeniului public al orașului Drăgănești-Olt »

Având în vedere:

- Raportul de evaluare proprietate imobiliară întocmit de evaluator autorizat MOTOONU Mioara;
- H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 45 / 31.03.2017 privind concesiune, prin licitație publică, a suprafeței de teren de 117 mp, domeniu public al orașului Drăgănești-Olt, situată în str. Păltiniș, oraș Drăgănești-Olt, în scopul edificării unui spațiu comercial – magazin piese auto – din elemente demontabile;
- Raportul nr.10329/23.01.2018 al Comp. Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizele din datele de 29.01.2018 și 30.01.2018 ale Comisiilor Buget-finanțe-contabilitate, Amenajarea Teritoriului-urbanism și Juridică-disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt.

În conformitate cu prevederile:

- art.36 alin.1, alin.2 lit.c și alin.5 lit. b și art.123 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.115 alin.1 lit.b și art. 45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. (1) Se însușește raportul de evaluare, anexă la prezenta, aferent terenului intravilan în suprafață de 117 mp, situat în Drăgănești-Olt, str. Păltiniș, aparținând domeniului public al orașului Drăgănești-Olt, a cărui valoare a fost stabilită la 5.560 lei, fără TVA (10,25 euro / mp, fără TVA), în vederea concesiunii acestui imobil.

(2) Se aprobă prețul minim de pornire a licitației de concesiune a suprafeței de teren sus-menționate la valoarea de 5.560 lei, fără TVA.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Direcția economico-financiară și Serv. urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art.3. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Direcției economico-financiare;
- Comp. Achiziții publice și
- Serv. Urbanism - amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Drăgănești-Olt.

Nr. 7 // 31.01.2018

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Tudorică Marian Viorel**



**Contrasemnează
Secretarul orașului Drăgănești-Olt
Jr. Jidovu Laurențiu-Adrian**

Adoptată cu 17 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri dintr-un total de 17 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

ANEXA LA HCL NR. 4/31.01.2018

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN: S = 117 MP

ADRESA : orasul Draganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt

BENEFICIAR EVALUARE: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT

VALOARE DETERMINATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	5.560 LEI echivalent 1.200 Eur 47,52 lei/mp
Valoarea nu contine TVA	

EXECUTANT :
Expert evaluator EPI
Membre titular ANEVAR
Ing. Motoonu Mioara

07.12.2017



**Președinte de ședință,
Consilier local,
Tudorică Marian Viorel**



Contrasemnează
Secretarul orașului Drăgănești-Olt
Jr. Jidovu Laurențiu-Adrian

SCRISOARE DE TRANSMITERE

a raportului de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in orasul Draganesti-Olt, str.Paltinis, nr. 2A, jud. Olt

Stimate client,

Urmare a solicitarii dvs. prin adresa nr. 27179/09.11.2017, si a contractului de prestari servicii nr. 27180/09.11.2017, am efectuat:

Raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan, **in suprafata de 117 mp situat in orasul Draganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt .**

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii piata, a proprietatii amintite mai sus, in vederea concesiunii in conditiile legii. In acest context este evaluat dreptul integral de proprietate al imobilului.

Proprietatea imobiliara este de natura – teren intravilan.

Starea fizica a proprietatii luate in calcul este cea constata de evaluator in urma inspectarii proprietatii la data de 09.11.2017.

Evaluatorul declara prin prezenta ca nu are interese ascunse fata de proprietatea evaluata sau fata de solicitantul lucrarii.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare s-a utilizat:

- Abordarea prin piata – tehnica comparatiei directe -

Valoarea de piata propusa a dreptului de proprietate evaluat la data de 07.12.2017 este de 5.560 lei (1.200 Eur).

VALOARE DETERMINATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	5.560 LEI echivalent 1.200 Eur 47,52 lei/mp
Valoarea nu contine TVA	

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet, inclusiv ipotezele si conditiile limitative care au stat la baza intocmirii acestuia.

07.12.2017

Cu stima,
ing. Motoonu Mioara



RAPORT DE EVALUARE

DATA EVALUARII: 07.12.2017

OBIECTUL RAPORTULUI: TEREN INTRAVILAN SITUAT IN ORASUL
DRAGANESTI OLT, STR. PAHINIS, NR. 2A, JUD. OLT

PROPRIETAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT,
JUD. OLT

ADRESA PROPRIETAR: DRAGANESTI OLT, STR. N. TIULESCU,
NR. 150, JUD. OLT

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT,
JUD. OLT

DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT,
JUD. OLT



EXECUTANT:

EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
ING. MOTOONU MIHARA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mihara".



Cuprins

I. INTRODUCERE

1.1.	Sinteza raportului de evaluare	pag. 4
1.2.	Certificarea evaluatorului	pag. 7
1.3.	Ipoteze speciale si conditii limitative	pag. 8

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

2.1.	Consideratii economice generale	pag. 9
2.2.	Consideratii asupra pietei imobiliare	pag. 10
2.3.	Definirea pietei locale	pag. 10
2.4.	Analiza cererii	pag. 11
2.5.	Analiza ofertei competitive	pag. 12
2.6.	Surse de informatii	pag. 12

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.	Date generale	pag. 13
3.2.	Situatia juridica	pag. 13
3.3.	Descrierea zonei vecinatati	pag. 14
3.4.	Descrierea amplasamentului	pag. 14

4. EVALUAREA PROPRIETATI IMOBILIARE

4.1.	Cea mai buna utilizare	pag. 15
4.2.	Abordari in evaluare	pag. 16
4.2.1.	Tehnici de evaluare	pag. 17
4.3.	Reconcilierea valorilor.Opinia si concluziile evaluatorului	pag. 22
4.4.	Determinarea redeventei	pag. 24



5. ANEXE

Anexa 1 - Descriere comparabile	pag. 26
Anexa 2 - Fotografii imobil	pag. 27
Anexa 3 - Oferte vanzari	pag. 28
Anexa 4 - Hotarare CT Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017	pag. 29
Anexa 5 - Anexa nr.1 la HCL Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017	pag. 30
Anexa 6 - Anexa nr.2 la HCL Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017	pag. 31
Anexa 7 - Anexa 3 la HCL nr. 45/31.03.2017 (schita amplasament)	pag. 34
Anexa 8 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire	pag. 35
Anexa 9 - Referart de admitere dezmembrare imobil	pag. 38
Anexa 10 - Extras de plan cadastral CF pentru imobil cu nr. Cad. 53469 si incadrare in zona	pag. 39
Anexa 11 - Incheiere de inscriere la CF nr. 75540/20.07.2017	pag. 42
Anexa 12 - Extras CF nr. 75540/20.07.2017	pag. 43
Anexa 13 - Hotararea Consiliului Local nr. 39/28.04.2016	pag. 47
Anexa 17 - Monitorul Oficial al Romaniei nr. 639 bis/29.08.2002	pag. 50
Anexa 18 - Certificat de urbanism nr. 116/08.11.2017	pag. 52
Anexa 19 - Adresa Primariei Draganesti-Olt 27179/09.11.2017	pag. 55



1. Introducere

1.1. Sinteza Raportului de Evaluare

Data evaluării 07.12.2017

Data inspecției 09.11.2017

Mentionez ca data evaluării este 07.12.2017 (data la care sunt valabile valorile estimate și la care sunt valabile datele de piață utilizate).

Proprietatea de evaluat este un teren intravilan în suprafața de 117 mp situat în orașul Drăganesti Olt, str. Paltinis, nr. 2, aparținând domeniului public al orașului Drăganesti-Olt.

Beneficiarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI- OLT, JUD. OLT.

Destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT.

Concluziile analizei de piață:

Concluzia ce se desprinde din analiza pieței imobiliare la nivelul zonei analizate, este ca piața acestor imobile este o piață a cumpărătorilor. Prețurile imobilelor din zonă, după o ascensiune fără precedent în perioada anilor 2006-2007, au început să scadă încă de la jumătatea anului 2008 și sunt în scădere.

Obiectul prezentului raport este proprietatea imobiliară mai sus menționată.

Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a imobilului, în vederea realizării concesiunii prevăzute la art. 1 din H.C.L. nr. 45/31.03.2017, respectiv stabilirea redevenței minime anuale.

Determinarea redevenței minime pentru situația concesiunii imobilului situat în Drăganesti-Olt, jud. Olt, strada Paltinis, nr.2A, în scopul edificării unui spațiu comercial – magazin piese auto – din elemente demontabile.

Se va estima redevența minimă pentru concesiunea pe o perioadă de 10 (zece ani) a imobilului înscris în CF 53469 – UAT Drăganesti-Olt, dezmembrat în nr. cad. 53507 situat în Drăganesti-Olt, jud. Olt, strada Paltinis, nr.2A, UAT Drăganesti-Olt având suprafața măsurată de 117 mp.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei orașului Drăganesti-Olt.



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

Utilizarea evaluării este pentru concesionarea terenului în suprafața de 117 mp situat în orașul Drăganesti Olt, str. Paltinis, nr. 2, aparținând domeniului public al orașului Drăganesti-Olt.

Raportul de evaluare va fi utilizat numai în scopul menționat anterior și numai de beneficiarul raportului.

Tipul de valoare estimată și definiția valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** având ca bază valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum este această definită în Standardul ANEVAR 2017 "Cadrul general – tipul valorii".
Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

"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." (conform SEV – Cadru general)

Constatari importante la data inspecției

Proprietatea imobiliară de tip "Teren intravilan" este situată în intravilanul orașului Drăganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2, jud. Olt, terenul făcând parte din domeniul public al orașului Drăganesti-Olt. În vecinătate se află blocuri de locuințe, spații comerciale, diverse magazine, Primăria orașului Drăganesti Olt.

Accesul la proprietate se face auto și pietonal pe drum asfaltat din str. Paltinis. Proprietatea are acces la toate utilitățile orașului Drăganesti-Olt.

La inspecție nu s-au observat substanțe periculoase sau materiale ce nu respecta normele de mediu în vigoare la data evaluării.

Terenul are categoria de folosință intravilan, are suprafața de 117 mp, pe teren nu se află construcții.

Cursul BNR la data evaluării 07.12.2017

1 EURO = 4,6327 Ron



Valorile de piata estimate:

- Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe -

Valoare de piata teren 1.200 euro = 5.560 lei

Valoare de piata teren/mp 10,25 Euro/mp = 47,50 Lei/mp

Valoare redeventa pentru 117 mp/an = 556 Lei/an

Valoare redeventa anuala pentru teren analizat (lei/an/mp) 4,75 lei/an/mp

In urma estimarii valorii unitare a terenului in zona, s-a stabilit valoarea minima a redeventei de 556 lei/an sau 4,75 Lei/an/mp (respectiv 0,40 lei/luna/mp), echivalent 1,02 Euro/an/mp.

Valorile nu contin TVA.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 400 - Verificarea evaluării

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare. Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Piesele desenate anexate si suprafetele luate in considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in alt scop. Nu se asuma nici o raspundere pentru situatia in care in urma efectuării eventualelor masuratori topometrice pentru orice alte scopuri, suprafetele rezultate difera de cele luate in considerare in prezentul raport.



1.2. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul Motoonu Mioara își asuma responsabilitatea pentru cele scrise în raport și certifica în cunoștința de cauză următoarele :

- factorii care influențează valoarea au fost analizați în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție de către beneficiar la data evaluării, precum și cele culese la data inspecției cu privire la zona și posibilitățile de dezvoltare a proprietății ;
- 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 partinitor față de vreuna din părțile implicate;
- remunerarea evaluatorului se face în funcție de munca prestată și în nici un caz în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- afirmațiile susținute în raport se consideră reale și corecte, fiind verificate în limita posibilităților;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV) și a codului de etică profesională;
- certifica faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de verificare a rapoartelor de evaluare ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative și se consideră ca analize nepartinitoare;
- în prezent este membru titular ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare.

Ing. Motoonu Mioara



1.3. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze speciale:

Premiza raportului: Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii, respectiv stabilirea redeventei minime anuale.

Deoarece prezentul raport de evaluare a avut la baza datele si informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar si culese pe timpul inspectiei, valoarea exprimata in urma evaluarii poate fi diferita in conditiile in care exista si alte informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblu sau pentru scopul precizat .

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate mai sus atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare .

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea concesiunii.

Valorile stabilite sunt valabile pe o perioada limitata si au fost exprimate in lei si euro, la cursul valutar al zilei in care s-a efectuat evaluarea.

Imobilul de evaluat a fost prezentat evaluatorului de catre beneficiarul prezentului raport de evaluare care poarta in exclusivitate responsabilitatea acestui aspect.

Avand in vedere statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate numai in fata beneficiarului raportului, pentru opiniile exprimate in prezentul raport.

Conditii limitative:

- toate documentele juridice si tehnice, inclusiv actele de proprietate si documentatia tehnica care atesta respectarea reglementarilor si restrictiilor urbanistice, sunt presupuse valabile si corecte, proprietarul avand dreptul deplin de a ocupa imobilul in scopul realizarii obiectului de activitate al entitatii;



- prin prezentul raport evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica sau a consideratiilor privind documentele prezentate de catre beneficiar sau proprietar, care se considera legale si corecte;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru neajunsurile ce se pot ivi ulterior datorita incorectitudinii sau ilegalitatii documentelor prezentate. Deasemenea evaluatorul nu raspunde in situatia in care exista alte documente cu privire la dreptul de proprietate sau la orice atribute ale acestuia (ipotecii, contracte de inchiriere, servituti sau litigii in ceea ce priveste proprietatea sau limitele sale), documente care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar.
- evaluarea s-a facut presupunand ca intreaga proprietate este ocupata si folosita fara incalcarea prevederilor legale;
- orice alocare a valorii totale exprimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in cauza decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta.

2. Analiza pietei imobiliare

2.1. Consideratii economice generale

Factorii care au influenta asupra climatului macroeconomic sunt:

- deprecierea monedei nationale;
- cresterea ritmului de executare a datornicilor ANAF, stoparea scutiilor de impozite si taxe, intrarea in imposibilitate de plati si in procedura de lichidare a unor societati mari;
- criza economica si financiara ce se manifesta in ultimii ani;



- restricțiile de creditare practicate de catre bancile comerciale si cerintele BNR in privinta creditarii;
- instabilitatea din zona Euro.

2.2 Consideratii asupra pietei imobiliare

Domeniul imobiliar din Romania a aratat pana la jumatatea anului 2008 o dinamica spectaculoasa atat prin cresterea numarului investitorilor cat si prin cresterea valorii la care au avut loc tranzactiile.

Acest lucru s-a datorat atat imbunatatirii generale a mediului de afaceri si cresterii atractivitatii investitiilor prin schimbarea ratingului de tara dar si a normelor relaxate de creditare.

Din a doua jumatate a anului 2008, insa datorita bulversarii de pe piata financiara si a blocajului pe domeniul creditarii a avut loc o incetinire a ritmului de tranzactionare si oprirea cresterii preturilor. Acest proces a evoluat pana la producerea unui blocaj al pietei: cumparatorii fie nu aveau forta financiara necesara, fie au asteptat o reducere a preturilor iar vanzatorii nu au fost dispusi sa scada preturile sperand intr-o revigorare rapida a pietei. Pana la urma cei nevoiti sa vanda au sczut preturile dar cumparatorii sau gasit din ce in ce mai putini.

2.3 Definirea pietei locale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul locurilor de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.



În general proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând totdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea se poate modifica brusc, fiind posibil astfel de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni proprietății.



2.4 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cerea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub două aspecte ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan, piața a cărei localizare geografică este orașul Dragănești-Olt, zona centrală.

În general în perioada analizată se observă o scădere a prețurilor pentru terenuri, datorată probabil, crizei financiare.

Prețurile vehiculate sunt prezentate în anexe.



2.5. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la deferte preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Oferta pentru acest tip de proprietate se manifesta din partea celor ce detin astfel de proprietati si vor sa renunte la ele din diverse motive.

In urma analizei pietei s-au gasit oferte in orasul Draganesti Olt cu preturi cuprinse intre 6 Eur/mp – 9 Eur/mp la vanzare, oferte la care s-au adaugat ajustari.

2.6. Surse de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Primaria orasului Draganesti-Olt de la care s-au obtinut documentele proprietatii;
- oferte vanzari preluate de pe site-uri de specialitate;
- presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- baza de date a evaluatorului;
- buletine informative ANEVAR si IROVAL;
- standarde Profesionale Europene aprobate pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare– Ed. Romana : ANEVAR si IROVAL;
- Standardele de Evaluare ANEVAR 2017

Documentele proprietatii:

- Hotararea Consiliului Local Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017;
- Anexa nr.1 la HCL Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017;
- Anexa nr.2 la HCL Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017;
- Schita amplasament, anexa nr. 3 la HCL Draganesti-Olt nr. 45/31.03.2017;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire;
- Referart de admitere dezmembrare imobil;
- Extras de plan cadastral CF pentru imobil cu nr. Cad. 53469 si incadrare in zona;
- Incheiere de inscriere la CF nr. 75540/20.07.2017;
- Extras CF nr. 75540/20.07.2017;
- Hotararea Consiliului Local nr. 39/28.04.2016
- Raport nr. 19022/22.04.2016 al Serviciului Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primariei oras Draganesti-Olt;



- Raport nr. 19023/22.04.2016.al Direcției economico-financiare din cadrul Primăriei oras Draganesti-Olt;
- Raportul 19022/22.04.2016 al Compartimentului Juridic-contencios din cadrul Primăriei oras Draganesti-Olt;
- Avizele din data de 26.04.2016 ale Comisiilor Amenajarea teritoriului, urbanism, juridica si de disciplina din cadrul Consiliului Local al orasului Draganesti-Olt;
- Certificat de urbanism nr. 116/08.11.2017

3. Prezentarea datelor



3.1. Date generale

Proprietatea, este situata in orasul Draganesti-Olt, jud. Olt reprezentand: Teren intravilan, suprafata 117 mp, deschidere 13,00 m la str. Paltinis, imobil înscris în CF 53469 – UAT Draganesti-Olt, dezmembrat in nr. cad. 53507 siuat în Draganesti-Olt, jud. Olt, strada Paltinis, nr.2A, UAT Draganesti-Olt avand suprafata masurata de 117 mp.

Proprietar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT, JUD. OLT.

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT, JUD.OLT.

Inspectia proprietatii s-a efectuat la data de 09.11.2017 de catre expert evaluator ing.Motoonu Mioara in prezenta d-lui ing. Preoteasa Ionel. S-a inspectat in principal zona si vecinatatile, precum si imobilul analizat.

3.2. Situatia juridica

Proprietarul imobilului este: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, asa cum reiese din Hotararea Consiliului Local al orasului Draganesti-Olt nr.39/28.04.2016.

Imobilul situat in loc. Draganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt avand numar cadastral 53469 a fost dezmembrat in imobilele:



- 1) **53507** situat în loc. Draganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt, UAT Draganesti-Olt având suprafața măsurată 117 mp;
- 2) **53508** situat în loc. Draganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt, UAT Draganesti-Olt având suprafața măsurată 123 mp.

Prin adresa nr. 27179/09.11.2017 Primaria orasului Draganesti-Olt solicita evaluarea imobilului cu nr. cad. **53507** situat în loc. Draganesti-Olt, str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt, UAT Draganesti-Olt având suprafața măsurată 117 mp, aparținând domeniului public al orasului Draganesti-Olt, fiind înscris la poziția nr. 191 în anexa nr. 6 la HIG nr. 1355/2001 privind atestarea domeniului public al Judetului Olt, precum și al municipiilor, oraselor și comunelor din judetul Olt, nu a fost revendicat în baza legilor fondului funciar (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 1/2000, Legea nr. 247/2005), nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001, nu face obiectul vreunui litigiu judiciar și nu este grevat de sarcini, conform HCL nr. 45/31.03.2017.

3.3. Descrierea zonei,vecinatatii

Imobilul este situat în zona centrala a orasului Draganesti-Olt, caracterizata printr-o mobilare urbanistica rezidentiala cu blocuri de locuinte dar și comerciala cu spatii de servicii/comerciale.

Ca și amplasament se afla langa Primaria Draganesti-Olt, în apropiere de Biserica Speranta, Penny Market, CEC Bank, Posta Draganesti-Olt.

3.4. Descrierea amplasamentului

Adresa proprietatii imobiliare este: str. Paltinis, nr. 2A, jud. Olt.

Forma terenului este de patralater oarecare plan. Drumul de acces este asfaltat la str. Paltinis. Utilitati existente pe teren: apa, canalizare, gaze, energie electrica.

Pe teren nu se afla constructii.

Imobilul nu este asezat în zona cu risc de alunecari de teren sau în zona inundabila.

Terenul are categorie de folosinta intravilan, suprafața 117 mp, are acces la toate utilitatile orasului Draganesti-Olt, cu deschidere 13.00 m la str. Paltinis, fiind delimitat de urmatoarele vecinatati: N- Domeniu public, E- str. Paltinis, S- Alee acces, V- Domeniu public.



4. Evaluarea proprietatii imobiliare

4.1. Cea mai buna utilizare

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de Cea mai buna utilizare a acestuia. **“Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.”**

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare rezulta in urma unei analize si trebuie sa indeplineasca cele patru criterii:

- permisa legal

Aici se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauzele din contractul de inchiriere;

- posibila fizic

Aici se analizeaza dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului, accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii) precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).

- fezabila financiar

Implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scade cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obtinandu-se astfel 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, utilizarea este fezabila.

- maxim productiva

Din utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului cerut de piata pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive de pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata.

Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer



ca amenajările terenului și construcțiile atasate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Toate aceste principii coordonează raționamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stănd la baza diferitelor abordări și metode de evaluare, care coroborate într-un proces logic, generează rapoarte de evaluare profesionale.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul nu poate identifica alte utilizări ale terenului decât utilizarea curentă la momentul evaluării data fiind criza economică națională precum și reducerea creditelor ipotecare.

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă, se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În opinia evaluatorului cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este cea de teren liber.

4.2. Abordări în evaluare

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, standardele ANEVAR acceptă trei abordări. Cele trei abordări acceptate de standardele ANEVAR sunt:

- **abordarea prin piață** recunoaște că prețul proprietăților este stabilit de piață;
- **abordarea prin cost** estimează valoarea prin determinarea costului actual (de înlocuire sau de reproducere) al proprietății din care se deduce deprecierea (fizică, funcțională sau economică);
- **abordarea prin venit**, metoda prin care evaluatorul transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.



Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta chiar daca fiecare din ele se bazeaza pe aceleasi principii economice.

In procedura de evaluare au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de client;
- inspectia amplasamentului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectia tipului de valoare estimata a prezentului raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectului de care trebuie sa se tina seama;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata **abordarea prin piata.**

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.



4.2.1. Tehnici de evaluare

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului .

Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

metoda comparatiei vanzarilor - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica

analiza parcelarii si dezvoltarii - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.

metoda alocarii - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)



metoda extractiei de pe piata - se esimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.

tehnica reziduala - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.

capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda comparatiei vanzarilor;

- tehnica comparatiei directe;

(Tehnica comparatiei directe)

Metoda comparatiei vanzarilor se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera ca fiind liber pentru scopul evaluarii.

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Etapele parcurse in aplicarea metodei comparatiei directe sunt :

- cercetarea pietei pentru obtinerea de informatii asupra unor tranzactii cu proprietati similare cu cea evaluata din punct de vedere al tipului de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;
- confirmarea veridicitatii informatiilor obtinute si a obiectivitatii tranzactiei;
- selectarea unor criterii de comparatie relevante;



- compararea proprietatilor similare comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elemente de comparatie si ajustare adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor si selectarea unei valori sau unei marje de valori.

Elementele de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati, sunt :

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile pietei;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitati;
- zonare;
- cea mai buna utilizare.



Efectuarea analizei comparative presupune urmatoarele etape

- culegerea de informatii (date reale si concrete) privind tranzactii de proprietati similare, prin analiza pietei;
- identificarea elementelor de comparatie relevante ce afecteaza valoarea tipului de proprietate;
- compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie, cantitativ sau calitativ (ajustarea corespunzatoare a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile);
- obtinerea corectiei nete si brute pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea valorii sau intervalului de valori.

Deoarece este cunoscut numai pretul tranzactiilor comparabile ,corectia se face asupra acestui pret pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate.

In prezentul raport proprietatile imobiliare tranzactionate sau oferite spre tranzactionare care vor fi folosite drept comparabile sunt prezentate in anexele atasate la raport (informatiile au fost obtinute de pe site-uri de specialitate).



Abordarea prin comparatia vanzarilor – teren

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta Eur (rotunjit)	1.200	10.260	11.700	8.040
Suprafata mp	117,00	1.710	1.300	1.340
Deschidere m	13,00	9,00	18,50	13
Valoare oferta Eur/mp (rotunjit)	10,26	6,00	9,00	6,00
Discount negociere		-5%	-10%	-5%
Valoare oferta-tranzactie corectata		5,70	8,10	5,70
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,70	8,10	5,70
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,70	8,10	5,70
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,70	8,10	5,70
Conditii de piata	curent	curent	curent	curent
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,70	8,10	5,70
Localizare	Str.Paltinis. Draganesti-Olt	Draganesti-Olt Str. N.Titulescu Olt	Draganesti-Olt. Str. Vadul Cumani jud. Olt	Draganesti-Olt Str. G-ral Teiusanu jud. Olt
Corectie %		+15%	+20%	+20%
Corectie		0,86	1,62	1,14
Pret corectat		6,56	9,72	6,84
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Corectie%		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6,56	9,72	6,84
Suprafata	117,00	1.710	1.300	1.340
Corectie %		55%	50%	50%
Corectie		3,61	4,86	3,42
Pret corectat		10,17	14,58	10,26
Deschidere/adancime	13,00	9,00	18,50	13,00
Dechidere/adancime	1,44	0,05	-	0,13
Corectie %		+5%	0%	0%
Corectie		0,51	0	0
Pret corectat		10,68	14,58	10,26
Utilitati	Apa, canalizare Curent el, gaze	Apa, curent el.	Proiect utilitati	Similar



Corectie %		-5%	-5%	0%
Corectie		-0,53	-0,73	0
Pret corectat		10,15	13,85	10,26
Cea mai buna utilizare	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10,15	13,85	10,26
Status urban	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10,15	13,85	10,26
Alte ajustari				
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10,15	13,86	10,26
Corectie totala neta		-4	6	5
Corectie totala neta %		78%	71%	80%
Corectie totala bruta		6	7	5
Corectie totala bruta %		97%	89%	80%
Numar corectii negative		1	1	0
Numar corectii pozitive		3	2	2
Numar elem. similare		8	9	10
Valoare de piata unitara c a proprietatii				10,26 Eur
Valoare de piata estin proprietatii				1.200 Eur
Valoare de piata estin proprietatii rotunjita				1.200 Eur

Nota

- S-a aplicat un discount de negociere de - 5% la comparabilele 1 si 3, iar la comparabila 2 un discount de -10 %, procente rezultate in urma analizei pietei.
- S-au aplicat ajustari intre 15% - 20% pentru localizare, procente rezultate din amplasamente inferioare ale comparabilelor.
- Pentru suprafata s-au aplicat ajustari intre 50% - 55% in functie raportul dintre suprafata subiect si suprafata comparabilei.
- Ajustarea pentru deschidere a fost de 5% la comparabila 1, procent rezultat din diferenta de deschidere a comparabilei raportat la subiect.
- La utilitati s-au aplicat ajustari de -5% la comparabilele 1 si 2, proprietatea subiect avand toate utilitatile orasului Draganesti-Olt.

Pentru estimarea valorii proprietatii am calculat suma valorilor absolute ale corectiilor (corectia bruta) si suma algebrica a corectiilor (corectia neta).



In cazul de fata , in urma analizei, se constata ca proprietatea 3 are suma corectiilor brute cea mai mica. valoarea corectata fiind aproximativ 5.560 Ron, adica 1.200 EURO.

In concluzie , urmare a aplicarii metodei comparatiilor directe se poate estima ca valoarea proprietatii evaluate este de 5.560 Ron, adica 1.200 EUR

Valoarea nu contine T.V.A.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnice, analitice, rationale si logica aplicata au condus la judecati consistente.

In estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare "Teren intravilan", s-au folosit informatii de pe piata si de la Primaria orasului Draganesti-Olt.

Toate calculele matematice cuprinse in prezenta lucrare au fost verificate.

Valoarea estimata pentru imobil a fost exprimata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor:

Vcomparatii = 5.560 Ron, adica 1.200 EUR

Reconcilierea rezultatelor si stabilirea valorii de piata s-a facut pe baza analizei criteriilor: adecvarea, precizia, cantitatea informatiilor utilizate. Analizand metodologia de calcul si cantitatea informatiilor de piata se pot desprinde urmatoarele concluzii:

Criteriul I : adecvarea metodelor

- din punct de vedere al scopului prezentului raport, abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata deoarece in cazul tehnicii comparatiei directe ofertele sunt luate din piata imobiliara.

Estimarea valorii de piata s-a realizat prin metoda comparatiei directe avandu-se in vedere caracteristicile proprietatii versus solicitarea raportului.



Criteriul II : precizia

- calculele efectuate în cadrul raportului de evaluare folosesc date din schițele atasate la raportul de evaluare, date din piața imobiliară și din baza de date a evaluatorului.

Criteriul III : calitatea și cantitatea informațiilor utilizate

- în cadrul abordării prin piață există cele mai multe date ce pot determina o valoare de piață reală.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea abordării prin comparația vânzărilor poate fi limitată.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării metodei comparației directe, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării, valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea 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 **cea mai adecvata metoda este cea a comparației directe, valoarea estimată prin această metoda fiind valoarea adoptată de către evaluator.**

V comparații = 5.560 Ron, adică 1.200 EUR



Valoarea nu conține TVA

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- piesele desenate anexate și suprafața luată în considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice pentru orice alte scopuri, suprafața rezultată diferă de cea luată în considerare în prezentul raport.



4.4 DETERMINAREA REDEVENȚEI

Conform prevederilor legale "Limita minima a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", iar durata recuperării complete este stabilită prin Legea 50/1991, articolul 17, cu mențiunea că în cazul de față Consiliul Local al orașului Drăganesti Olt a stabilit o perioadă de concesiunare de numai 10 ani prin HCL 45/31.03.2017.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 10 ani a pretului de vânzare a terenului. Concesiunarea acestui imobil oferă oportunitatea unei exploatare și utilizări viabile a bunului patrimonial, a utilizării viabile a acestui imobil, vizând astfel dezvoltarea economico-socială a zonei cât și a orașului Drăganesti-Olt. Drept urmare evaluatorul propune o valoare a redevenței anuale, rezultată din împartirea valorii de piață propuse, la 10 ani și la suprafața terenului care face obiectul concesiunii.

Astfel, nivelul redevenței pentru terenul de 117 mp este de :

Valoare de piață teren 1.200 euro = 5.560 lei

Valoare de piață teren/mp 10,25 Euro/mp = 47,50 Lei/mp

Valoare redevență anuală pentru 117 mp/an = 556 Lei/an

Valoare redevență anuală/mp (lei/an/mp) 4,75 lei/an/mp

În urma estimării valorii unitare a terenului, s-a stabilit valoarea minimă a redevenței de 556 lei/an sau 4,75 lei/an/mp (respectiv 0,40 lei/lună/mp), echivalent 1,02 Euro/an/mp.

Valorile au fost calculate curs de schimb: 1 EUR= 4,6327 lei

Valorile nu conțin TVA.

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.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative 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 ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare ANEVAR. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert evaluator EPI
Ing. Motoonu Mioara
Membru Titular UNEAR



Descriere comparabile

Proprietatea comparabila 1

Teren intravilan

Suprafata 1.710 mp

Acces: asfalt

Utilitati: apa, electricitate

Localizare : Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, jud. Olt

Pret oferta 6,00 EUR/mp

Tel:0763 201 378

Proprietatea comparabila 2

Teren intravilan

Suprafata 1.300 mp

Acces: asfalt

Utilitati: proiect: apa, gaze, electricitate

Localizare : Draganesti-Olt, str. G-ral Teiusanu, jud. Olt

Pret oferta 9,00 EUR/mp

Tel:0728 311 333

Proprietatea comparabila 3

Teren intravilan

Suprafata 1.340 mp

Acces: asfalt

Utilitati: utilitatile orasului

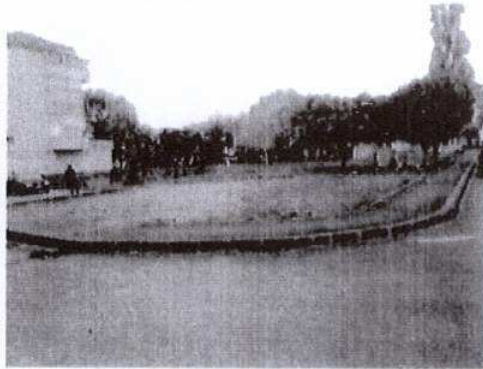
Localizare : Draganesti-Olt, str. G-ral Teiusanu, jud. Olt

Pret oferta 6,00 EUR/mp

Tel:0349 882 197

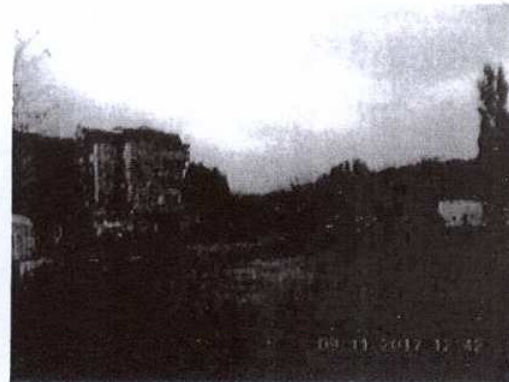
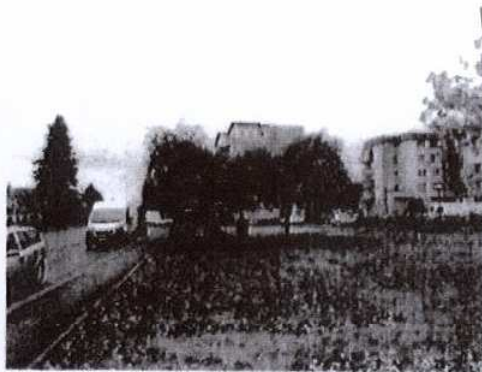


Fotografii imobil



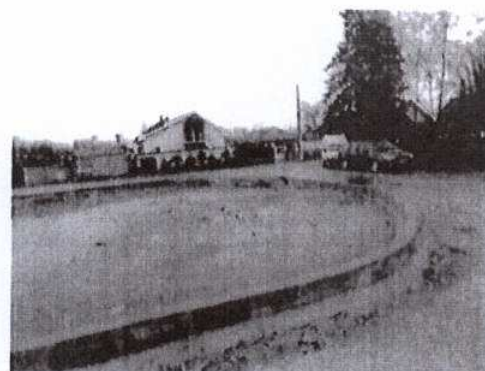
Fatada imobil

Vedere laterala imobil



Vecinatati imobil

Acces imobil



Vecinatati imobil

Acces imobil



Oferte vanzari terenuri

Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3

