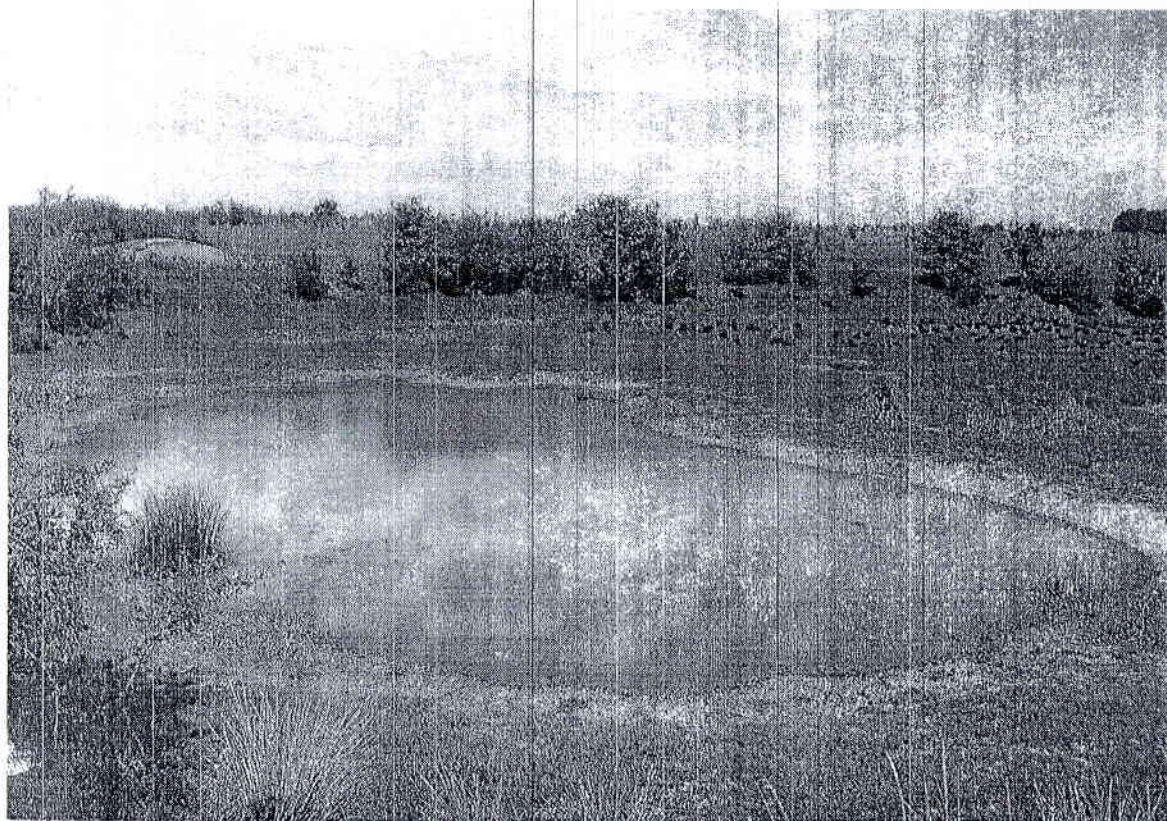




RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Lac Jianu, Suprafata = 7200 mp
Adresa: Sat Momaiu, loc. Tatulesti, Judetul Olt
Proprietar: Primaria loc. Tatulesti, Jud.Olt
Solicitant: Primaria loc. Tatulesti, Jud. Olt
Utilizator desemnat: Primaria loc. Tatulesti, Jud. Olt
Numar inregistrare Raport: 16/27.07.2017



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.



Catre:

Primaria localitatii Tatulesti, Judetul Olt

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliara Lac Jianu in suprafata de 7200 mp, apartinand domeniului public al Primariei loc.Tatulesti, Jud. Olt si inregistrat in inventarul domeniului public la pozitia 207.

Conform notei de comanda nr. 780/03.05.2017, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile raportului au la baza Standardele ANEVAR in vigoare la data analizei precum si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a Lac Jianu, in suprafata de 7200 mp, la data evaluarii este de:

**Lac Jianu
in suprafata de 7200 mp**

**11.214 lei echivalent a 2.456 EUR
Valoare fara TVA**

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Prezentul raport de evaluare contine un numar de 14 pagini, la care se adauga anexele cuprinzand fisa de calcul, fotografiile proprietatii inspectate, si alte documente conexe.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC REGATA QUALITY SRL
Deaconu George Mihail



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Date privind impozitele si taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si oferte sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA

Evaluator	SC REGATA QUALITY SRL, Membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0565
Reprezentant societate	Deaconu George Mihail, in calitate de administrator
Autor lucrare	Evaluator autorizat Deaconu George Mihail Membru titular ANEVAR, specializari EPI Legitimatie si parafa: 18063 / reactualizat 2017 Tel: 07616696355, E_mail: deaconuevaluari@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	Primaria localitatii Tatulesti, Judetul Olt
Identificare client	CUI 5139876
Domiciliu client	Localitate Tatulesti, judetul Olt
Utilizator desemnat	Primaria localitatii Tatulesti, Judetul Olt
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie Lac Jianu in suprafata de 7200 mp, aflat in domeniul public al localitatii Tatulesti, Jud. Olt.
Identificare	Lacul Jianu se afla situat in sat Momaiu, loc. Tatulesti, Jud. Olt, T35 nr.583 si este inregistrat in inventarul domeniului public al Primariei localitatii Tatulesti, Jud. Olt, la pozitia nr.207.
Utilitati existente	Nu sunt.
Proprietar	Primaria localitatii Tatulesti, Judetul Olt
Adresa proprietatii	Sat Momaiu, loc. Tatulesti, T35 nr.583, CP 237466, Judetul Olt
Ipooteze speciale	In absenta unor extrase de Carte Funciara recente, drepturile de proprietate evaluate s-au considerat libere si negrevate de sarcini, iar valoarea de piata s-a determinat in ipoteza absentei oricaror constrangeri.
Data inspectiei	27.07.2017; inspectia s-a realizat in prezenta reprezentant Primarie Tatulesti, Jud. Olt, D-l Rosu Ionel Adrian.
Data evaluarii	28.07.2017
Data redactare raport	28.07.2017
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata in vederea concesiunii proprietatii imobiliare subiect.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata.
Valoarea de piata	2.456 EUR, echivalentul a 11.214 LEI <i>Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.</i>



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC REGATA QUALITY SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizatia nr. 0565, prin reprezentant Evaluator Autorizat Deaconu George Mihail, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18063. Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare. Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate. Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Primaria localitatii Tatulesti, Judetul Olt, CUI 5139876
Sediu: Str. Primaverii nr.4, Sat Barbalai, loc. Tatulesti, judetul Olt, CP 237460.
Utilizator desemnat: Primaria localitatii Tatulesti, Judetul Olt

3. Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata in vederea concesiunii proprietatii imobiliare subiect

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Lacul Jianu se afla situat in sat Momaiu, T35 nr.583 si este inregistrat in inventarul domeniului public al Primariei localitatii Tatulesti, Jud. Olt, la pozitia nr.207. Proprietatea a fost localizata si confirmata de inspectia in teren.

Adresa proprietatii: Sat Momaiu, loc. Tatulesti, Judetul Olt, CP 237466.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii

Data inspectiei: 27.07.2017. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Deaconu George Mihail, in prezenta reprezentantului Primariei Tatulesti, Jud.Olt, D-I Rosu Ionel Adrian.

Data evaluarii: 28.07.2017

Data redactarii raportului: 28.07.2017.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, se consemneaza ca amplasamentul subiect este liber, iar limitele si configuratia corespund inscriurilor din actele de proprietate si identificare, fiind estimate astfel.



8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite:

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare.
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din documente si informatiile furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare.

Structuri:

- nu s-a realizat o analiza structurala a eventualelor constructii sau retele subterane, acestea daca exista, fiind considerate in starea tehnica precizata din actele ce le atesta, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator.
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al vreunei structuri, amenajari acoperite sau neacoperite.

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa



ceva.

- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietati imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al infiintarii si functionarii vreunei activitati economice, sportive, stintifice sau de orice alta natura, pe care proprietarul sau concedentul ar vrea sa o intreprinda sau sa o puna in functiune. Evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru aprobarea sau neaprobarea infiintarii si functionarii unei eventuale activitati economice, sportive, stintifice sau de orice alta natura.
- valoarea rezultata din raportul de evaluare este valabila in ipoteza ca se indeplinesc toate conditiile legale, juridice si economice si ca se obtin toate aprobarile necesare din partea autoritatilor publice competente pentru desfasurarea unor eventuale activitati economice, sportive, stintifice sau de orice alta natura, altfel, neindeplinindu-se aceste conditii, valoarea nu mai este valabila si evaluatorul isi rezerva dreptul pentru o noua reevaluare.
- valoarea rezultata din raportul de evaluare este valabila in ipoteza categoriei de folosinta actuale a terenului, respectiv lac, fara nici o conotatie de activitate economica, sportiva, stintifica sau de orice alta natura.
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- se presupun documentele prezentate in copie ca fiind corespondente in scrisurilor originale.
- in absenta unui extras de Carte Funciara, drepturile de proprietate evaluate s-au considerat libere si negrevate de sarcini, iar valoarea de piata s-a determinat in ipoteza absentei oricaror constrangeri.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.



11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR** in vigoare, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV102 – Implementare (IVS 102)
- SEV103 – Raportare (IVS 103)
- SEV104 - Tipuri ale valorii
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- SEV232 - Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru analiza, identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- Nota de comanda
- Extras de inventar al domeniului public al Primariei localitatii Tatulesti, Jud. Olt
- HCL de actualizare inventar bunuri ce apartin domeniului public al loc. Tatulesti, Jud. Olt nr.47/22.12.2015
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de incadrare in zona

Mentiune: In absenta extrase CF si pentru scopul declarat al prezentei evaluari, dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Localitatea Tatulesti este asezata in partea de N-E a Judetului Olt, pe partea dreapta a raului Vedea, la 42 km de resedinta Slatina si la 5 km N de soseaua nationala E 574. Este formată din satele Bărbălăi, Lunca, Măgura, Mircești, Momaiu și Tătulești (reședința).

La N-E se invecineaza cu Comuna Barasti, la Est cu comuna Colonesti, la Sud cu Comuna Optasi-Magura, la S-V cu orasul Scornicești, iar la N-V cu comuna Spineni.

De-a lungul timpului relieful comunei noastre a suferit o serie de transformari, de la perioada

mezozoica, ce cuprindea perioada cuaternara, cand teritoriul comunei a devenit uscat. Teritoriul comunei este strabatut de la N-V catre S de valea raului Vedea, care isi are izvoarele in nordul Platformei Cotmeana, lipsita de apa in cea mai mare parte a anului, apa avand doar in perioadele de viituri sau de la topirea zapezii.

In Judetul Olt relieful poate fi sintetizat, din punct de vedere genetic, in urmatoarele tipuri: tipul de ses aluvial sau de lunca, tipul de ses cu terase in trepte, acoperite cu loess si partial cu dune de nisip, tipul de campuri inalte loessoide, tipuri piemontan fluvio-lacustru, cu aspect deluros. Solul tipic predominant in cadrul comunei este podzolul secundar pentru ridicarea fertilitatii lui este necesara administrarea de ingrasaminte organice sau ingrasaminte chimice. Clima este de tip temperat continental, mai umeda in N si mai arida in S.

In luna iulie, Judetul Olt este delimitat de izoterma de 22 grade C, iar in S de izoterma 23 grade Celsius.

In anul 2014 temperaturile au ajuns de peste 40 grade Celsius. Anotimpurile anului sunt caracteristice climatului temperat-continental. Vara timp senin, uscat si calduros cu temperatura ce pot ajunge la 40 grade C cu influenta a maselor de aer continental din E si cel tropical din S. Precipitatiile din N-S au un caracter torential.

Iarna valori sub 0 grade C cu zapezi de 50 de zile pe an, cu grosimea medie de 0.15 m, dar sunt si ani cand stratul de zapada este consistent ajungand la 1 m (iarna anului 1953 – 1954 si chiar a anului 2011 – 2012) cu viscole sub influenta Crivatului.

Maximele anuale de temperatura in anotimpul iarna depasesc – 20 grade Celsius pana la – 25 grade Celsius.

Primavara temperatura creste in martie – mai la 16 – 20 grade Celsius.

Toamna scade temperatura cu 3 – 4 grade Celsius. In septembrie apar ploile de toamna si in octombrie scad cu 5 – 6 grade Celsius fata de vara. Cantitatea anuala de precipitatii este de 550 – 600.

Prima bruma se inregistreaza in luna octombrie, iar ultima in aprilie si chiar in mai. Cantitatea cea mai mare de precipitatii este la sfarsitul primaverii. Ploile abundente si binefacatoare vin dinspre Olt.

Cele din Olt aduc uneori grindina, in lunile mai – august se inregistreaza o mare cantitate de ploi, uneori torentiale.

Iarna dureaza in medie 115 zile (15 noiembrie – 10 martie), iar vara 203 zile (1 aprilie – 20 octombrie).

Vanturile dominante in zona noastra sunt: Crivatul, Austrul, Baltaretul si Zefirul. Candva flora comunei a fost bogat, astazi din cauza restrangerii ariei de supravietuire, extinderea agriculturii si taierii padurilor, multe din plantele existente au disparut si altele s-au imputinat. Vegetatia specifica comunei este silvostepa.

Destul de raspandita este padurea de stejar, aproape omogena cu foarte putine specii de ulm. Pe plante intalnim intinse suprafete de salcam.

Padurea a fost mult mai intinsa, dar, in timp s-a restrans, datorita defrisarilor nesabuite facute de om.

3. Descriere amplasament

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara inregistrata in inventarul domeniului public al Primariei loc. Tatulesti, Jud. Olt la pozitia 207 si denumita "Lac Jianu Sat Momaiu".

- Proprietatea imobiliara are suprafata de 7200 mp.
- Lacul se afla situat in sat Momaiu, loc. Tatulesti, Jud. Olt, T35 nr.583
- La inspectia proprietatii imobiliare subiect, din suprafata de 7200mp rezultata din documente, s-a constatat o suprafata mai mica al luciului de apa.

III. ANALIZA DE PIATA

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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 sume de bani.

- serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:
 - a) Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
 - b) Pietele imobiliare nu sunt pieti 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 piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.
 - c) In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata;
 - d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru.
 - e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica

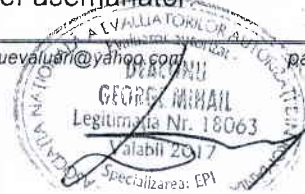
In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este un lac fara destinatie economica, sportiva, stintifica sau de orice alta natura, situat in sat Momaiu, loc. Tatulesti, Jud. Olt, T35 nr.583.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata specifica acestui tip de proprietate, din zona nord est a judetului Olt si zonele limitrofe.

Piata imobiliara specifica acestui tip de proprietate imobiliara este mai redusa in comparatie cu alte tipuri de proprietati imobiliare, numarul de tranzactii atat pentru vanzare cat si pentru inchiriere fiind mai redus.

In urma analizei pietei imobiliare locale specifice proprietatii imobiliare subiect, s-a constatat insuficienta unor comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, atat ca oferte cat si ca tranzactii efectuate, ceea ce a condus la marirea ariei de cautare a unor comparabile asemanatoare si in localitatile cu acelasi rang din zona si regiuni cu relief asemanator.



Determinarea productivitatii proprietatii imobiliare subiect, raportat la oferta din zona, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale proprietatii imobiliare subiect.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice pentru bunul subiect

Analiza efectuata s-a realizat in aceeași perioada de timp pentru toate comparabilele si s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, localizate in aceeași localitate cu proprietatea subiect si in localitati de același rang din apropiere si regiuni cu relief asemanator, si amplasate intr-o zona similara, in cadrul localitatii din care fac parte.

Analiza cererii si ofertei

In urma analizei pietei imobiliare locale, s-a constatat insuficienta ofertelor specifice acestui tip de proprietate, atat pentru tranzactiile de vanzare cat si de inchiriere.

Avand in vedere analiza pe tipul proprietatii, se poate observa ca segmentul de piata caracteristic amplasamentului analizat, in piata locala si zonala a proprietatilor din perimetrul respectiv, este raportata la urmatorul algoritm: cu cat suprafata este mai mare, cu atat este mai rentabila din punct de vedere al productivitatii economice si cu atat este adresabila unui investitor cu potential financiar mai ridicat.

Asadar, piata locala are un comportament stabil, principiile bine conturate, dependenta este cvasiliniara in raportul Suprafata/ Pret unitar, observandu-se usor ca proprietatile de acest tip au cotaie cu atat mai buna, cu cat suprafata lor este de dimensiuni mai mari, mai rentabile din punct de vedere al productivitatii economice.

Echilibrul pietei

In prezent, piata imobiliara in general, este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati imobiliare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata imobiliara, utilizabile in scopuri de servicii, sau rezidentiale, sau mixte este o piata stabila, asezata, in parametrii valorici bine definiti.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, din zona analizata, exista un numar mediu de proprietati de acest tip, cu o atractivitate asemanatoare si la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile pentru acest tip de proprietate se mențin la un nivel constant, si tendinta pe termen mediu si lung este de stagnare.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile formulate mai sus, ale analizei de piata si ale analizei vandabilitatii si atractivitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber



- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Proprietatea subiect fiind considerat libera, se evalueaza ca atare, dar se cerceteaza si vor fi justificate utilizarile sale cele mai probabile, in mod rezonabil.
Cea mai buna utilizare a proprietatii subiect analizate, s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluata si proximitatea acesteia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Se desprinde aspectul ca utilizarea poate fi analizata in ipotezele de:

- teren cultivabil
- teren pasune
- teren curti constructii
- teren cu luciu de apa (lac)

Alternativa de utilizare	Criterii de testare			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Teren cultivabil	Nu	Da	Da	Nu
Teren pasune	Nu	Da	Da	Nu
Teren curti constructii	Nu	Nu	Da	Nu
Teren cu luciu de apa (lac)	Da	Da	Da	Da

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea de lac. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii de lac, posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca lac. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice cu venituri suficiente pentru a o achizitiona.

Proprietatea imobiliara analizata este libera si disponibila pentru cea mai buna utilizare a sa. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung, o mai buna utilizare decat cea de lac.

Valoarea proprietatii imobiliare analizate a fost estimata în condițiile celei mai bune utilizări.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea ei ca lac.

V. EVALUARE

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinata va fi valoarea de piata. Aceasta se estimeaza având în vedere cea mai bună utilizare a acestei proprietati imobiliare. Abordările folosite în evaluarea bunurilor imobile sunt următoarele: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

În urma analizei pietei imobiliare locale specifice proprietatii imobiliare subiect, s-a constatat insuficienta unor comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, atat ca oferte cat si ca tranzactii efectuate, ceea ce a condus la marirea ariei de cautare a unor comparabile asemanatoare si in localitatile cu acelasi rang din zona si regiuni cu relief asemanator.



Avand in vedere tipul proprietatii imobiliare, scopul evaluarii, termenii de referinta ai evaluarii, calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect a fost utilizata *abordarea prin piata*, utilizandu-se metoda comparatiei directe. Pentru aplicarea acestei metode s-a analizat piata imobiliara cu oferte de vanzare specifice acestui tip de proprietate imobiliara, selectand si analizand oferte asemanatoare cu proprietatea imobiliara subiect. Informatiile extrase din cercetarea locala si zonala, sunt analizate, comparate si corectate/ajustate in functie de asemanari si deosebiri si sunt atasate in anexele raportului.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata *comparatia directa*. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, preturile unitare ale proprietatilor comparabile sunt ajustate, utilizandu-se tehnici calitative sau cantitative, exprimate valoric sau procentual. Se sorteaza din informatiile disponibile, comparabile cu acelasi c.m.b.u. iar in cadrul tehnicilor, estimarile pot fi fie prin analiza datelor secundare, prin analiza pe perechi de date, analize statistice, in cadrul tehnicilor cantitative, fie in cadrul celor calitative, prin analiza comparatiilor relative, sau a tendintelor, sau a clasamentului, sau altele. Indiferent de abordare, ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Pentru proprietatea subiect abordarea prin piata este prezentata detaliat in anexa de calcul.

Valoarea rezultata in analiza este: 2.456 EUR, echivalentul a 11.214 LEI.

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma celei mai relevante abordari, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, iar analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente, la un rezultat care trebuie sa fie adecvat, precis si bazat pe o cantitate confortabila de informatii.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare, viabilitatea pietei si tipul valorii solicitate. Astfel, se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru evaluarea proprietatii subiect.

Precizia: au fost prelucrate date si informatii corecte pentru evaluarea proprietatii subiect; se apreciaza ca datele si informatiile utilizate au fost din surse sigure, corecte, precise si verificabile.

Cantitatea de informatii si date prelucrate, a fost suficienta si se apreciaza ca a condus la un proces de evaluare corect.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin aplicarea abordarii prin piata este:

2.456 EUR, echivalentul a 11.214 LEI

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.

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

- valoarea obiectivului evaluat a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o opinie asupra unei valori ;



- valoarea nu tine cont de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea nu contine TVA.

VII. ANEXE

Fisa de calcul

Comparabile proprietate

Localizare Google Maps

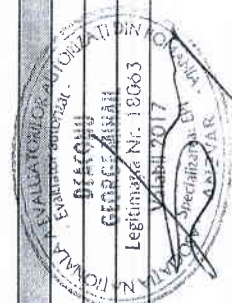
Fotografii ale proprietatii

Alte documente



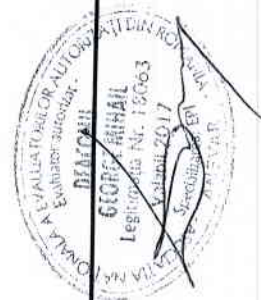
Evaluare Lac Jianu in suprafata de 7200 mp, situat in Sat Momaiu, loc. Tatulesti, T35 nr.583, CP 237466, evidentiata la poz. nr.207 in Inventarul domeniului public al loc. Tatulesti - Fisa nr.1

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII / AJUSTARI	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE				
		COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	COMPARABILA D	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI						
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	0,36	0,26	0,30	0,21	
Tipul tranzactiei		Oferta vanzare	Oferta vanzare	Oferta vanzare	Oferta vanzare	
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,02	-0,01	-0,02	-0,01	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,25	0,29	0,20	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,25	0,29	0,20	
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,25	0,29	0,20	
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	
Ajustare pentru finantare		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,25	0,29	0,20	
Conditii de vanzare	Obiective	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,25	0,29	0,20	
Conditii de piata	iul.17	iul.17	iul.17	iul.17	iul.17	
Ajustare pentru conditiile pietei (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare pentru conditiile pietei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,25	0,29	0,20	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Sat Momaiu, Loc. Tatulesti, Jud. Olt	Loc. Movileni, Jud. Olt	Loc. Gurbanesti, Jud. Calarasi	Loc. Gurbanesti, Jud. Calarasi	Loc. Valea Ciorii, Jud. Ialomita	
Ajustare (%)		5%	10%	10%	10%	
Ajustare (EUR/mp)		0,02	0,02	0,03	0,02	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,36	0,27	0,31	0,22	
Acces	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant	
Ajustare (%)		0%	10%	10%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,03	0,03	0,00	
Pret ajustat (EUR/mp)		0,36	0,30	0,34	0,22	



Suprafata (mp)	7.200,0	350.000,0	50.000,0	300.000,0	600.000,0
Ajustare (%)		-5%	-2%	-5%	-10%
Ajustare (EUR)		-0,02	-0,01	-0,02	-0,02
Pret ajustat (EURO)		0,34	0,29	0,33	0,20
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
Forma	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma neregulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
Relief	Campie	Campie	Campie	Campie	Campie
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
Utilitati	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
Categorii de folosinta	Lac	Lac	Lac	Lac	Lac
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
Alte aspecte	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
ajustare totală netă (EUR/mp)		0,34	0,29	0,33	0,20
ajustare totală netă (%)		-0,02	0,03	0,03	-0,01
ajustare totală brută (EUR/mp)		-5%	13%	9%	-6%
ajustare totală brută (%)		0,05	0,07	0,09	0,05
Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare brută (EUR)		15%	27%	31%	25%
VALOARE DE PIATA UNITARA	0,34	EUR/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	2.456	EUR			
VALOARE DE PIATA TOTALA	11.214	LEI			

1 EUR= 4,5656 LEI/27.07.2017



EXPLICAREA CORECTIILOR / AJUSTARILOR				
Elemente de comparatie	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Tip tranzactie	-5%	-5%	-5%	-5%
Explicarea corectiilor / ajustarilor				
In urma analizei pietei imobiliare din zona si a studierii unor tranzactii imobiliare din zona, s-a constatat ca exista o marja de negociere si s-a aplicat o ajustare de -5% a preturilor de oferta pentru toate comparabilele.				
Drepturi de proprietate transmise	0%	0%	0%	0%
Dreptul de proprietate este deplin pentru toate comparabilele - nu sunt necesare ajustari.				
Explicarea corectiilor / ajustarilor	0%	0%	0%	0%
Restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%
Nu sunt restrictii de utilizare la nici una din comparabile - nu sunt necesare ajustari.				
Conditii de finantare	0%	0%	0%	0%
Conditiiile de finantare sunt similare pentru toate comparabilele - nu sunt necesare ajustari.				
Explicarea corectiilor / ajustarilor	0%	0%	0%	0%
Conditii de vanzare	0%	0%	0%	0%
Conditiiile de vanzare sunt similare pentru toate comparabilele - nu sunt necesare ajustari.				
Explicarea corectiilor / ajustarilor	0%	0%	0%	0%
Conditii de piata	0%	0%	0%	0%
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului, s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari				
Localizare	5%	10%	-10%	-10%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoscut un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil aflat in zona diferita fata de subiect. Prin urmare, s-au aplicat ajustari diferite de 10% pt comparabilele B, C si D, acestea avand o localizare mai slaba decat proprietatea subiect, si 5% pentru comparabila A, aceasta avand o localizare mai putin slaba fata de proprietatea subiect, estimarea fiind facuta in functie de importanta localitatii din care fac parte comparabilele si de amplasarea acestora (central, median si perimedian) in localitatea de referinta, comparativ cu localizarea proprietii subiect.				
Acces	0%	10%	10%	0%
Conditiiile de acces pentru toate comparabile sunt similare proprietatii subiect, respectiv, toate comparabilele avand acces din drum de pamant - nu sunt necesare ajustari.				
Explicarea corectiilor / ajustarilor				



Suprafata (mp)	-5%	-2%	-5%	-10%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	S-au aplicat ajustari diferite de -5% pt comparabila A si C, -2% pt comparabila B si -10% pt comparabila D, deoarece toate comparabilele au suprafata mai mare decat proprietatea subiect, proprietatile de aceasta marime ale comparabilelor au un grad mai ridicat de rentabilitate dpdv economic cu cat suprafata este mai mare. Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.			
Topografie	0%	0%	0%	0%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Topografia zonei in care se afla comparabilele este in general asemanatoare cu cea a proprietatii subiect pentru toate comparabilele, respectiv plana - nu sunt necesare ajustari. Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o topografie diferita fata de cea a proprietatii subiect.			
Forma	0%	0%	0%	0%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Toate comparabilele au forme similare cu proprietatea subiect, respectiv neregulata-nu sunt necesare ajustari.			
Relief	5%	5%	5%	10%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Toate comparabilele sunt localizate in zone cu aceeași forma de relief, respectiv campie - nu s-au aplicat ajustari.			
Utilitati	0%	-5%	0%	0%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Toate comparabilele sunt localizate in zone cu aceeași forma de relief, respectiv campie - nu s-au aplicat ajustari.			
Utilitati	0%	0%	0%	0%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Comparabilele nu au utilitati, ca si proprietatea subiect - nu s-au aplicat ajustari			
Destinatia	0%	0%	0%	0%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Toate comparabilele au aceeași categorie de folosinta, respectiv lac - nu s-au aplicat ajustari.			
Alte aspecte	0%	0%	0%	0%
Explicarea corectiilor / ajustarilor	Nu sunt sesizate alte aspecte la nici una din comparabile - nu sunt necesare ajustari.			

