



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DEVESELU

Str. Aurel Vlaicu nr. 6, CIF 4491350cod poștal 237130, tel. 0249510560, fax. 0249510580, e-mail: primariadeveselu@yahoo.com

HOTĂRÂRE

cu privire la aprobarea achiziționării imobilului – proprietate imobiliară – Cladire Canton km. 243 + 500 Statia CFR Deveselu

Expunere de motive: prezentul raport de evaluare este întocmit, la cerere, în scopul estimării unei valori de piață avizate, în vederea informării, cu privire la intenția sa de a achiziționa prin cumpărare proprietatea de tip clădire, situată în comuna Deveselu, județul Olt

Avand in vedere:

- raportul de specialitate nr. 1404/31.01.2018 al viceprimarului comunei Deveselu;
 - prevederile art. 36 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) din Legea nr. 215/2001 (r1) cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;
 - Standardul de Evaluare SEV 100 (IVS- Cadrul general)
- În temeiul art. 45 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 (r1) cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DEVESELU
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba raportul de evaluare al imobilului – proprietate imobiliară – Cladire Canton km. 243 + 500 Statia CFR Deveselu, în scopul estimării unei valori de piață avizate, în vederea informării, cu privire la intenția sa de a achiziționa prin cumpărare proprietatea de tip clădire, situată în comuna Deveselu, județul Olt, anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aproba și își însușește raportul de evaluare al imobilului – proprietate imobiliară – Cladire Canton km. 243 + 500 Statia CFR Deveselu, întocmit de Petcu E. Relu Cristian - Evaluator și asistent în brokeraj, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform legitimației nr. 18201, specializarea Evaluări de bunuri imobile – EPI.

Art. 3. Se aproba achiziționarea imobilului proprietate imobiliară – Cladire Canton km. 243 + 500 Statia CFR Deveselu.

Art. 4. Se aproba ca toate cheltuielile pentru întocmirea documentației (raportul de evaluare, toate documentațiile ce alcătuiesc dosarul pentru vânzarea-cumpărarea imobilului, plata contractului de vânzare - cumpărare etc.) privind achiziționarea imobilului proprietate imobiliară – Cladire Canton km. 243 + 500 Statia CFR Deveselu, precum și cele prevăzute la art. 3, să fie suportate din bugetul local, capitolul 5102, subcapitolul 51020103 autorități executive.

Art. 5. Consiliul Local al comunei Deveselu împuternicește primarul comunei Deveselu, cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică primarului și secretarului comunei Deveselu, serviciului economic, investiții și achiziții publice pentru ducerea la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Olt.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

VOICU TIBERIU



Avizează pentru legalitate,
SECRETAR COMUNĂ,
cu delegare temporară de atribuții
Paraschiva BRABETE

Nr. 12 din 31.01.2018

Voturi exprimate: 11 pentru, 0 împotriva, 0 abțineri

Anexa la HCC nr. 12/31.01.2015

ANEVAR®

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

ATESTAT

RELU CRISTIAN PETCU

având legitimația nr. 18201

a dobândit specializarea

Evaluări de bunuri imobile - EPI

începând cu data de 01.01.2015

Președinte,

Adrian Vascu



Data eliberării: 19.01.2015

Atestatul este valabil pe perioada în care titularul se regăsește în Tabloul Asociației cu această specializare



Direcția Generală Regională
 a Finanțelor Publice - Craiova

ROMÂNIA
 MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
 AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
 CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 1035999

Denumire/Nume si prenume:

PETCU E. RELU-CRISTIAN-EVALUATOR ȘI ASISTENT ÎN BROKERAJ

CNP : 1650424280806

Domiciliul fiscal: JUD. OLT, MUN. CARACAL,
 STR. 1 DECEMBRIE 1918. Nr.19

Existenț

00000000000000000000000040296222

A

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

34016575

Data atribuirii (C.I.F.): 26.01.2015

Data eliberării: 02.02.2016

Cod M.F.F. 14.15.20.99/2

Se utilizează începând cu 01.01.2007





Conținutul prezentei a
2 exemplare în fașă separată.
PRIMĂRIA DEVESELU
Intrare nr. 1393
Ziua 31 Luna 01 Anul 2018

PROCES-VERBAL DE PREDARE- PRIMIRE

Data: 30.01.2018

Obiectul procesului- verbal: predarea Raportului de Evaluare realizat conform Contractului de prestări servicii- evaluare proprietăți imobiliare nr. 260/29.01.2018

Parte predătoare: PFI Petcu E Relu Cristian- Evaluator și Asistent în Brokeraj

Parte primitoare: UAT Comuna Deveselu

Conținutul obiectului: Raport de evaluare în formă scrisă 39 file ce conține coperta+scrisoare transmitere+37 file conținut raport evaluare.

Număr exemplare: 2 exemplare în formă scrisă

Alte observații: Beneficiarul a înțeles faptul că acest raport de evaluare precum și datele sau valorile înscrise în el reprezintă un înscris confidențial între părți ce poate fi folosit numai în uzul utilizatorilor desemnați. În cazul constatării probate că aspectele privitoare la confidențialitatea acestui raport au fost încălcate, prestatorul poate acționa beneficiarul în judecată pentru solicitarea de daune- interese.

Am predat
PFI Petcu E Relu Cristian- Evaluator prin
Petcu Relu Cristian

Am primit
UAT Comuna Deveselu prin
Primar, Ion Aliman



Conținutul prezentei a de receptivitate!

Trănuș Daniela
Nae Eftimia
Rochi Daniela

BENEFICIAR UAT COMUNA DEVESELU

RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETATE IMOBILIARĂ ✓
CLĂDIRE CANTON KM.243+500
STAȚIA CFR DEVESELU**

EVALUATOR EC. RELU PETCU



Către Primăria Comunei Deveselu jud. Olt
Domnului Primar, Ion Aliman

Stimate Domnule Primar,

Prezentul Raport de Evaluare a fost întocmit de Petcu Relu Cristian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI (evaluator proprietăți imobiliare), conform legitimației nr. 18201.

Relațiile contractuale dintre părți, precum și datele referitoare la desfășurarea procesului de evaluare au fost stabilite prin încheierea și semnarea Contractului de prestări servicii- evaluare proprietăți imobiliare nr. 260/29.01.2018, ca urmare a solicitării dumneavoastră de estimare a unei valori de piață pentru proprietatea imobiliară de tip clădire situat în comuna Deveselu, cu denumirea CANTON KM 243+500 Stația CFR Deveselu.

Vă asigur, pe această cale, că am respectat întocmai sfera misiunii de evaluare înscrisă în contractul de evaluare încheiat între părți, că am uzat de toate cunoștințele, abilitățile și capacitățile profesionale personale, fără alte influențe pătinoare din exterior, respectând standardele de evaluare ANEVAR în vigoare și legislația națională specifică, la întocmirea prezentului raport.

Valoarea justă estimată, pentru această proprietate, este rezultatul analizei pieței imobiliare a zonei la momentul actual, al aprofundării și fructificării informațiilor și datelor oferite și obținute în procesul de evaluare și al aplicării celor mai adecvate metode de abordare folosite în evaluarea proprietăților imobiliare.

Conform înțelegerii convenite între părți dar și al reglementărilor financiar- fiscale în vigoare în țara noastră, estimarea valorii juste pentru raportarea financiară este exprimată în moneda națională lei (RON).

Vă informez asupra faptului că valoarea prezentată în acest raport de evaluare nu reprezintă un preț stabilit pentru proprietatea respectivă ci numai o estimare a valorii de piață la data evaluării, conform ipotezelor redade pe parcursul prezentului raport.

Cu respect,

Petcu Relu- Cristian, evaluator, membru titular ANEVAR



REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Conform solicitării nr. 1309 din data de 29.01.2018, de întocmire a unui raport de evaluare, privitor la proprietatea imobiliară de tip clădire, situată în comuna Deveselu, județul Olt cu denumirea *CANTON KM 243+500 Stația CFR Deveselu* și a Contractului de prestări servicii de evaluare nr. 260/29.01.2018 a fost identificat clientul prezentului raport, ca fiind UAT Comuna Deveselu, județul Olt, cu sediul în comuna Deveselu, județul Olt, str. Aurel Vlaicu, nr. 6, CIF 4491350, reprezentată de dl. Aliman Ion, în calitate de Primar.

Conform documentelor prezentate de client, proprietatea imobiliară de evaluat este în posesia persoanelor fizice Paloș N. Liviu și Ivan S. Marin, prin cumpărare de la Compania Națională de Căi Ferate CFR, conform Contractelor de vânzare- cumpărare nr. 63 și 64 din 23.02.2004, cu destinația de locuință. Proprietatea imobiliară are o suprafață desfășurată de 98,46mp și nu este intabulată în Cartea Funciară conform declarației clientului.

Proprietatea subiect se află situată pe raza UAT Deveselu, jud. Olt, în partea de nord-est a acesteia, lângă calea ferată ce face legătura feroviară Caracal- Corabia, la aproximativ 500m de DN 54. Proprietatea subiect se află situată într-o zonă de protecție militară fiind în vecinătatea Bazei Militare NATO de la Deveselu.

Data la care este valabilă opinia asupra valorii de piață a proprietății subiect este 30 ianuarie 2018.

Conform solicitării clientului tipul valorii ce urma a fi estimate era valoarea de piață, conform analizei argumentate din procesul evaluării o valoare justă definite conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 ar fi mai oportună având în vedere factorii specifici entității identificați prin echivalența riscurilor vânzătorului de a nu se adresa unei piețe concurențiale și libere datorată amplasării proprietății într-o zonă de protecție militară ce presupune anumite interdicții de circulație sau dezvoltare imobiliară.

În prezentul raport de evaluare s-a utilizat metoda abordării prin cost, datele și informațiile culese în aria de piață studiată nu au fost suficient de elocvente în vederea utilizării abordării prin piață și a abordării prin venit, având în vedere factorul specific al amplasamentului proprietății subiect, într-o zonă militară protejată cu interdicție de pătrundere dar și din concluzia argumentată rezultată în analiza celei mai bune utilizări.

Conform rezultatului obținut în urma aplicării abordării prin cost opinia finală asupra valorii estimate este

Valoarea estimată a proprietății

47.200 LEI



Identificarea și competența evaluatorului

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 (IVS- Cadrul general) „*deoarece evaluarea solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, este esențial ca evaluările să fie efectuate de către o persoană sau de o firmă care posedă abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.*”

Prezentul raport de evaluare este conceput și realizat de Petcu Relu Cristian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, posesor al legitimației nr. 18201/2015, cu specializarea evaluări de bunuri imobile (EPI) și al poliței de asigurare de răspundere profesională nr. 20267/27.12.2017 emisă de Aon Romania Broker de asigurare.

Petcu Relu Cristian este titular al PFI Petcu E Relu Cristian- Evaluator, cu sediul în municipiul Caracal, județul Olt, strada 1 Decembrie 1918, nr. 19, având codul de înregistrare fiscală 34016575, nr. telefon 0744596153, webmail: www.evaluator-imobiliare.com, adresă electronică email: relupetcu@gmail.com.

Autorul acestui raport de evaluare confirmă faptul că poate oferi o evaluare obiectivă, independentă și imparțială, folosindu-și toate cunoștințele și abilitățile profesionale necesare în a oferi clientului și utilizatorului (lor) acestui raport, servicii competente bazate pe practicile, legislația și reglementările actuale, în concordanță cu standardele profesionale de evaluare conformate de ANEVAR. Raționamentul în aplicarea standardelor de evaluare a fost utilizat avându-se în vedere scopul evaluării, tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile prezentului raport.

Onorariul perceput de evaluatorul autorizat pentru activitatea de evaluare desfășurată în prezentul raport, nu este exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse și nu depinde de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor. Evaluatorul declară că nu are nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu cel care a comandat evaluarea prezentată în acest raport.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a folosit informații, documente și înscrisuri de la diferite surse, menționate pe parcursul raportului și nu a apelat la alt fel de asistență specializată. Evaluatorul menționează că analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prevăzute pe parcursul său, folosindu-se de raționamente imparțiale și profesionale, care trebuie privite din optica aplicării lor într-un mediu transparent și lipsit de influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare. Evaluatorul confirmă că afirmațiile susținute și prezentate în acest raport sunt reale și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

Conformarea evaluării cu standardele ANEVAR

Analizele, tehnicile de lucru și tipurile de abordare folosite de evaluator, în conținutul acestui raport de evaluare, sunt în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2018 valabile la data întocmirii acestui raport. Standardele și Ghidurile de Evaluare ANEVAR folosite și respectate în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt: Standard de evaluare SEV 100 IVS-Cadrul general, Standard de evaluare SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, Standard de evaluare SEV 102 - Implementare, Standard de evaluare SEV 103 - Raportare, Standard de evaluare SEV 104- Tipuri ale valorii, Standard de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 400- Verificarea evaluării, Ghid metodologic de evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.



Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

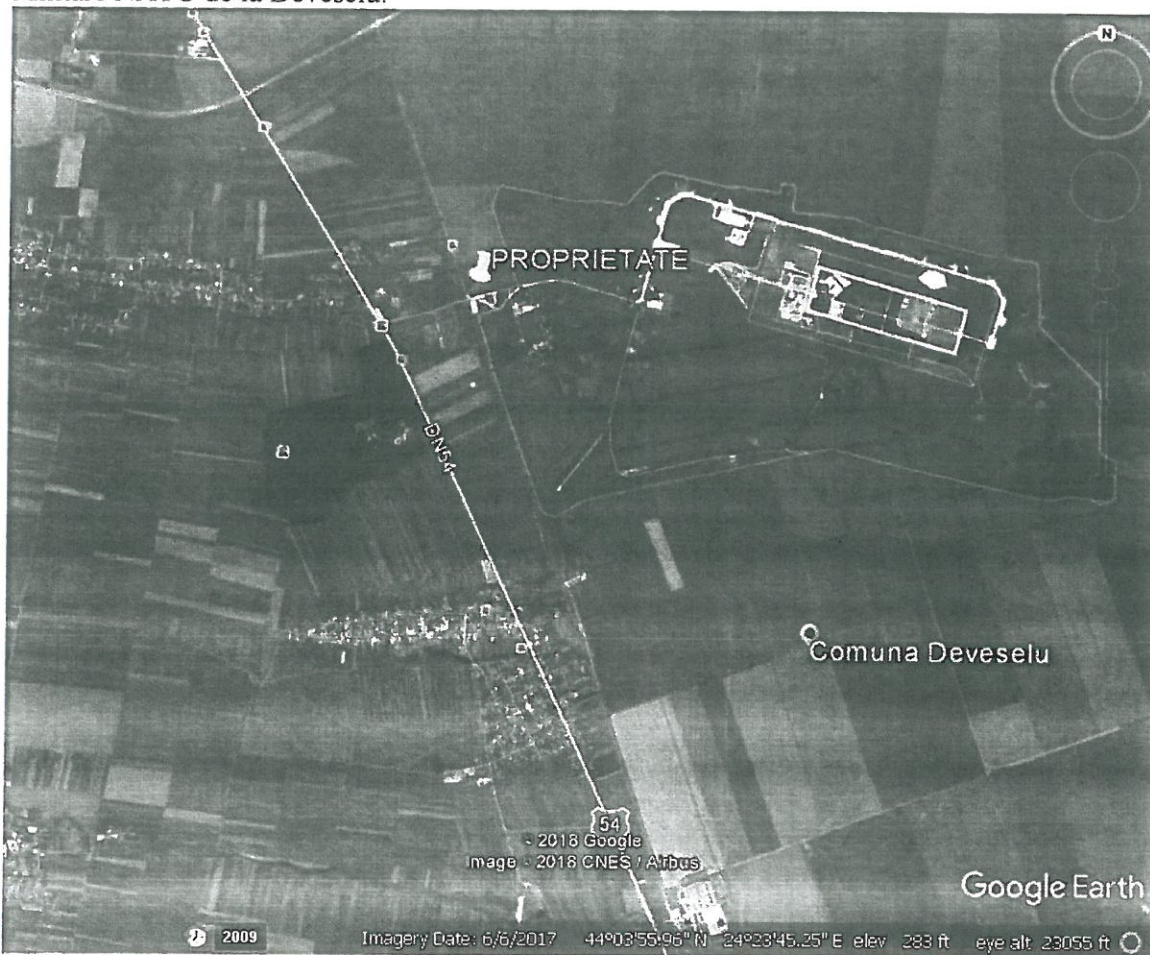
Conform Standardului de Evaluare SEV 103 - Raportarea evaluării: „partea care a comandat evaluarea va fi identificată împreună cu orice alte părți desemnate care s-ar putea baza pe rezultatele evaluării.”

Conform solicitării nr. 1309 din data de 29.01.2018 (vezi Anexa 1, pag. 24), de întocmire a unui raport de evaluare, privitor la proprietatea imobiliară de tip clădire, situată în comuna Deveselu, județul Olt și a Contractului de prestări servicii de evaluare nr. 260/29.01.2018 a fost identificat clientul prezentului raport, ca fiind UAT Comuna Deveselu, județul Olt, cu sediul în comuna Deveselu, județul Olt, str. Aurel Vlaicu, nr. 6, CIF 4491350, reprezentată de dl. Aliman Ion, în calitate de Primar.

Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea subiect se află situată pe raza UAT Deveselu, jud. Olt, în partea de nord-est a acesteia, lângă calea ferată ce face legătura feroviară Caracal- Corabia, la aproximativ 500m de DN 54.

Proprietatea subiect se află situată într-o zonă de interdicție militară fiind în vecinătatea Bazei Militare NATO de la Deveselu.



Obiectul raportului de evaluare

Conform celor solicitate de client și redactate în adresa nr. 1309/29.01.2018, obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății subiect, identificate ca fiind clădirea **Cantonul km243+500 Stația CFR Deveselu**, în suprafață construită de 98,46 mp. Astfel, conform art. 123 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare:

„(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.”

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit, la cererea clientului, în scopul estimării unei valori de piață avizate, în vederea informării acestuia, cu privire la intenția sa de a achiziționa prin cumpărare proprietatea de tip clădire, situată în comuna Deveselu, județul Olt.

Tipul valorii

Conform adresei nr. 1309/29.01.2018 (vezi Anexa 1, pag. 24), clientul a solicitat estimarea unei **valori de piață** privitor la proprietatea subiect.

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 - Cadrul general, „un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.”

Și tot acest standard, precizat mai sus, ne dă și definiția tipului de valoare propusă de client: „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.”

Această definiție a valorii de piață se poate aplica în conformitate cu următorul cadru conceptual și prin înțelegerea următorilor termeni din această definiție, astfel:

□ „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activul respectiv, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător;

□ „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare;

□ „la data evaluării” se referă la faptul că valoarea este specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată;

□ „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate, mai degrabă, cu realitățile și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață iar proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;



„și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, ci este mai degrabă vânzătorul informat despre condițiile și prețurile pieței, motivat să vândă activul la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață.

„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul cât și vânzătorul sunt informați de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției sale ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. În cazul înregistrării de modificări ale pieței, un vânzător nu este neapărat imprudent în cazul vânzării activelor pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa conform celor mai bune informații de pe piață, la data evaluării.

„și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber ori în situația proprietății subiect nu putem vorbi de o piață deschisă deoarece amplasamentul acesteia este supus unor potențiale restricții legale.

În argumentarea unui alt tip al valorii putem lua în considerare, cu referință la specificul proprietății subiect și prevederea din Standardul de Evaluare SEV 100- Cadrul general, care specifică: „Dacă obiectivul evaluării este determinarea valorii pentru un anumit proprietar, în evaluarea activului sunt reflectați factorii specifici entității.”

În situația proprietății subiect, în estimarea valorii de piață determinată de cea mai bună utilizare, apar ca factori specifici entității următoarele: drepturile sau restricțiile legale, abilitatea de a exploata un activ care este unică numai pentru acea entitate.

Un tip al valorii se poate referi la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea justă*, așa cum este definită în standardele de evaluare a bunurilor și anume: „Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Pornind de la definiția celor două tipuri de valori enunțate mai sus și coroborând scopul evaluării cu situația faptică la fața locului a proprietății subiect, care este supusă unor anumite riscuri ce decurg din restricțiile legale datorate așezării într-o zonă de protecție militară, argumentul



estimării unei valori plauzibile pentru proprietatea subiect înclină către estimarea unei **valori juste**.

Inspecția proprietății

Inspecția proprietății la fața locului a avut loc în data de 29.01.2018, între orele 14.00-15.00. Inspecția proprietății a fost făcută personal de către evaluator, în prezența unuia dintre proprietari dl. Palos Liviu.

Cu ocazia inspecției proprietății toate datele și informațiile considerate relevante în procesul de evaluare au fost notate în Fișa de inspecție a proprietății.

Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care este valabilă opinia asupra valorii de piață a proprietății subiect este 30 ianuarie 2018.

Data raportului

Data la care s-a emis prezentul raport de evaluare și a fost transmis clientului este 30 ianuarie 2018.

Ipoteze generale și Ipoteze speciale

- Aspectele juridice privitoare la dreptul de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client. În acest raport, pentru evaluare se consideră ipoteza dreptul deplin asupra proprietății deținut de client; aceasta presupune că pe rolul instanțelor de judecată nu se află niciun dosar care se referă la revendicări ale dreptului de proprietate parțiale, totale sau dezmembrări, privitoare la proprietatea supusă procesului de evaluare;
- Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare întocmit, se susține pe ipoteza dreptului deplin al clientului asupra proprietății evaluate și al deținerii tuturor documentelor legale necesare efectuării tranzacției (act de proprietate, carte funciară, intabulare cadastrală, eventualele dezmembrăminte, etc.);
- În acest raport, evaluarea este făcută în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- În prezentul raport de evaluare, suprafața construită a clădirii a fost luată în considerare ca fiind cea înscrisă în anexele contractelor de vânzare- cumpărare ale proprietarilor, evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare topometrică a proprietății subiect, nefiind un specialist în acest domeniu; evaluatorul a solicitat clientului prezența unui specialist topometrist la data inspecției la fața locului în vederea efectuării operațiilor de măsurare însă nu a constatat prezența persoanei respective și nici nu a primit din partea clientului schița topometrică și releveul proprietății solicitat.
- Prezentul raport de evaluare nu are scopul de a soluționa din punct de vedere juridic dreptul de proprietate al vreuneia dintre părțile implicate în tranzacție ci estimează o valoare a proprietății la data efectuării procesului de evaluare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, decât în limita celor prevăzute în contractul de prestări servicii încheiat cu clientul;
- În acest raport, evaluarea este făcută în ipoteza că amplasamentul proprietății imobiliare subiect corespunde deplin condițiilor de mediu și nu se află într-o zonă cu pericole iminente de inundații sau alunecări de teren;



- Pe parcursul procesului de evaluare nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor pe amplasamentul studiat. Cu ocazia inspecției amplasamentului nu am fost informați despre existența vreunor contaminații. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului care să influențeze valoarea sa, dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe amplasamentul proprietății subiect sau orice alt amplasament vecin, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- În acest raport de evaluare este considerat amplasamentul ca neavând alte conducte subterane de traversare și în ipoteza inexistenței altor elemente ascunse vizualizării și care nu au fost identificate cu ocazia inspecției la fața locului;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai documentele, datele și informațiile care le-a avut la dispoziție și la care a avut acces, neexcluzând posibilitatea existenței sau apariției și altor informații de care nu avea cunoștință la data evaluării;
- Informațiile furnizate de terțe părți, folosite în procesul de evaluare, sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- Selectarea metodelor de evaluare cât și aplicarea acestora s-a făcut având în vedere condițiile economice ale pieței imobiliare a zonei la momentul evaluării, astfel încât valoarea estimată să fie cât mai probabilă și cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția;
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței imobiliare la data de referință a evaluării, situație ce se poate modifica într-un anumit interval de timp, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii estimate;
- În acest raport, evaluatorul a făcut estimarea celui mai probabil preț privitor la valoarea care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială;
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare sau mediatizare (în special concluzii referitoare la valori) al acestuia, fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit luându-se în considerare scopul urmărit de client și declarat în solicitarea transmisă și anume de achiziționare prin cumpărare a proprietății subiect, în condițiile pieței; vânzarea celor două apartamente delimitate de actele de proprietate și care corespund întregii clădiri trebuie efectuată simultan; în altfel de condiții, valorificarea unei părți a construcției la un termen de timp mai mare față de celălalt poate conduce la modificarea valorii estimate;
- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
 - (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
 - (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.
- Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este influențată de factori care implică riscul unor restricții legale, în legătură cu amplasamentul proprietății subiect care se află situat într-o zonă de protecție militară.



Descrierea situației juridice

Conform documentelor prezentate de client, proprietatea imobiliară de evaluat este în posesia persoanelor fizice Paloș N. Liviu și Ivan S. Marin, prin cumpărare de la Compania Națională de Căi Ferate CFR, conform Contractelor de vânzare- cumpărare nr. 63 și 64 din 23.02.2004 (vezi Anexa 1, pag. 25-29), cu destinația de locuință. Proprietatea imobiliară nu este intabulată în Cartea Funciară conform declarației clientului.

Terenul aferent clădirii este atribuit cu drept de suprafață celor doi proprietari iar curtea și grădina aferentă clădirii este atribuit cu drept de închiriere celor doi proprietari, conform contractelor de vânzare- cumpărare menționate anterior.

Natura și sursa informațiilor utilizate

În prezentul raport de evaluare, evaluatorul a folosit diverse surse de informare, parte din ele descrise sau detaliate în fotocopii pe parcursul raportului sau în anexele la prezentul raport.

Principalele surse de informații:

- Acte și documente juridice privind drepturi de proprietate prezentate de client;
- Informații culese de pe website-urile de publicitate imobiliară, informațiile din baza de date a evaluatorului;
- bibliografie: Standarde de Evaluare a Bunurilor 2018, Evaluarea proprietății imobiliare, Inspekția proprietăților în scopul evaluării- editura IROVAL București 2011, Evaluarea proprietății imobiliare- Aplicații, editura IROVAL și INVEL Multimedia București 2012, Îndreptar tehnic, pentru evaluarea imediată la prețul zilei. A costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, editura MatrixRom București decembrie 2017, autori Sorin Turcuș și Aurel Cristian; Catalog Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire, editura Iroval București 2014 și indici de actualizare 2017-2018, autor Corneliu Șchiopu

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Standardul de Evaluare SEV 103- Raportare, face referire la restricțiile de utilizare, distribuire și publicare a conținutului raportului de evaluare, precizând: „când este necesar sau se dorește restricționarea utilizării valorii recomandate sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, restricționarea trebuie precizată”.

Pornind de la această reglementare, prezentul raport de evaluare prevede următoarele: vor fi impuse anumite restricții de utilizare, distribuire, publicare dar și privitor la confidențialitatea informațiilor cuprinse în raport, ca obligații pentru ambele părți, evaluator și client, în armonie de cuprindere cu prevederile Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat, stabilite de ANEVAR și reglementările Legii nr. 8/1996.

Evaluatorul se obligă să respecte confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale, ce decurg din prezentul raport, să nu divulge astfel de informații terților și să nu folosească informațiile în avantajul personal, fără a avea autoritatea specifică sau dacă dreptul legislativ al terților nu prevede altfel. Evaluatorul va comunica numai clientului valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale. Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat și client.

Raportul de Evaluare va fi utilizat numai în scopul precizat în contractul cu clientul și reprezintă un înscris de confidențialitate între evaluator și client, el neputând fi folosit decât pentru uzul clientului, fiind exclusă publicarea acestuia, sub orice formă sau folosirea sa, de către client, în alte scopuri (ipoteci bancare, litigii judecătorești, justificări pentru terți, etc.).



Descrierea proprietății

Proprietatea supusă procesului de evaluare, clădirea cu denumirea *Canton km 243+500* situat în Stația CFR Deveselu are o suprafață utilă de 69.12 mp și o suprafață construită de 98,46 mp conform planului de clădire anexat Contractelor de vânzare- cumpărare nr. 63 și 64 din 23.02.2004 (vezi Anexa 1, pag. 27,29). Anul estimat al construcției 1942.

Proprietatea se învecinează la est cu calea ferată ce face legătura feroviară Caracal- Corabia, având prevăzute bariere la nivel cu trecerea de cale ferată și cu unitatea militară ce găzduiește baza militară NATO de la Deveselu.

Accesul spre proprietate se face din DN 54 pe șosea asfaltată la o distanță de aproximativ 500m și se află situată într-o zonă de protecție militară.

Caracteristici constructive:

- Fundații beton și cărămidă, zidărie cărămidă cu grosimea pereților 35-40 cm, șarpantă material lemnos brut, învelitoare țiglă ceramică, jgeaburi și gargui din tablă zincată;
- Finisaje interioare: pereți tencuiți și văruiți, tâmplărie din lemn cu geamuri simple, podele dușumea (parchet) material lemnos, tavane tencuite și zugrăvite.
- Utilități: energie electrică (la data inspecției la fața locului clădirea era debransată de la rețeaua de electricitate), încălzire sobe combustibili solizi

PLANȘE FOTOGRAFICE PROPRIETATEA SUBIECT



VEDERE EXTERIOR LATURA NORDICĂ





VEDERE EXTERIOR LATURA NORD- VESTICĂ

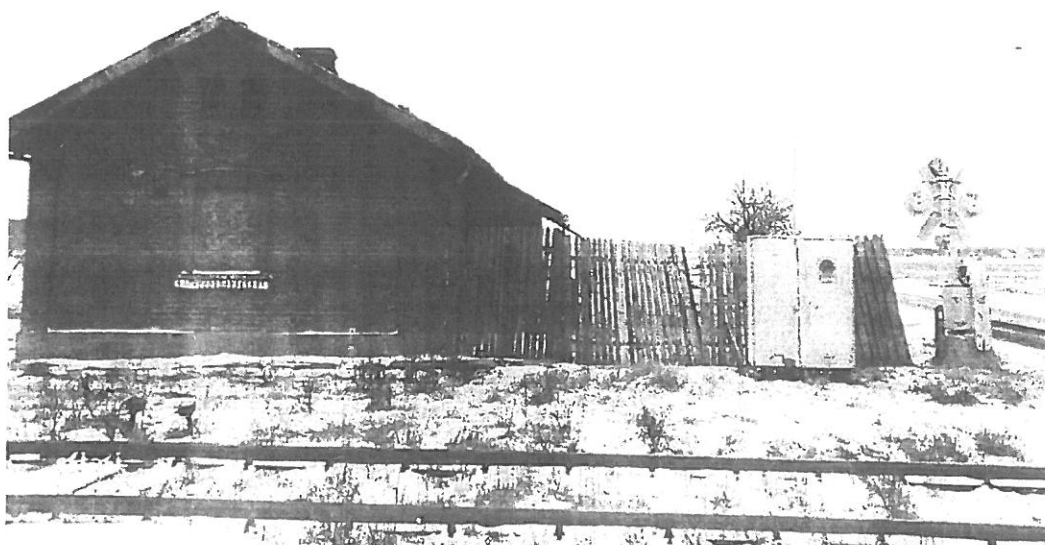


VEDERE EXTERIOR LATURA VESTICĂ





VEDERE EXTERIOR LATURA SUDICĂ



VEDERE EXTERIOR LATURA ESTICĂ





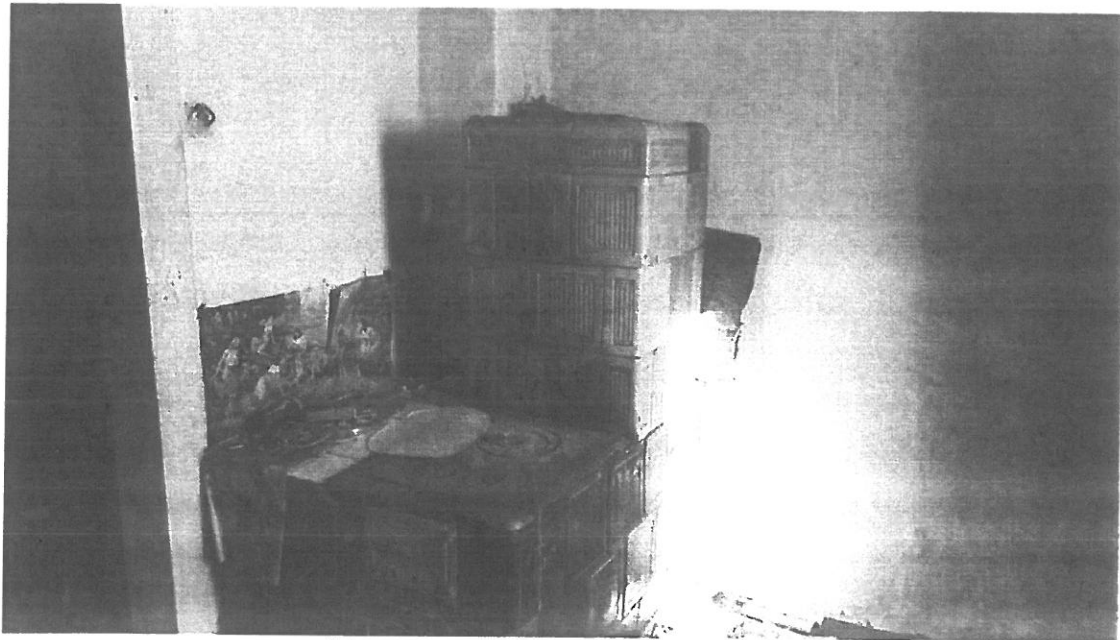
VEDERE EXTERIOR INTRARE ESTICA ȘI VESTICA



VEDERE INTERIOR CORP ESTIC



VEDERE INTERIOR CORP ESTIC

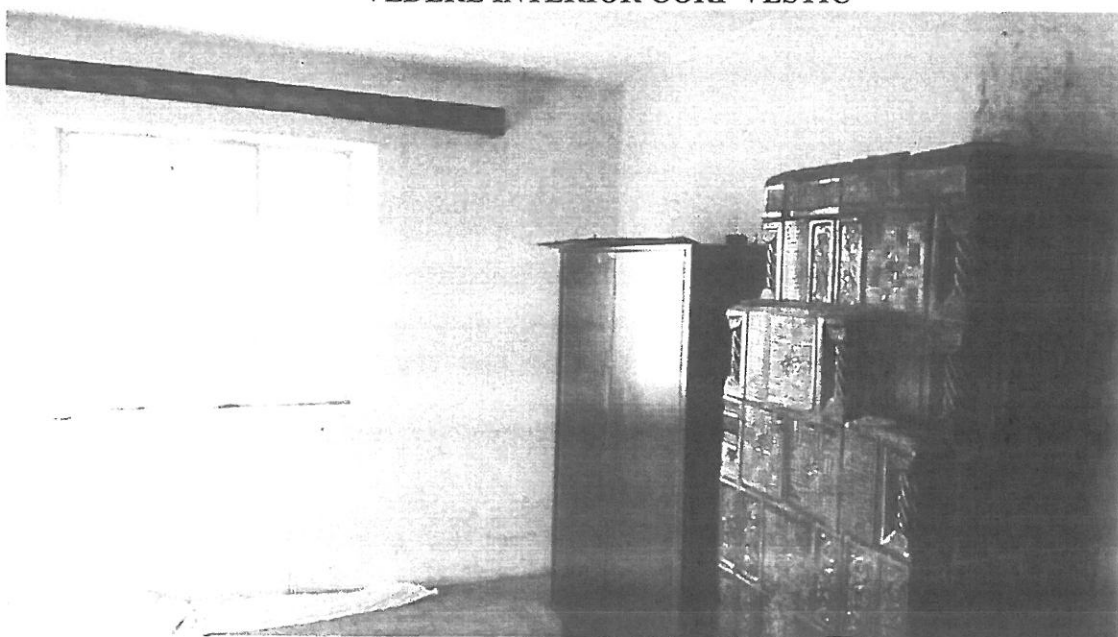


VEDERE INTERIOR CORP ESTIC





VEDERE INTERIOR CORP VESTIC



VEDERE INTERIOR

Informații despre aria de piață

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Comuna Deveselu este dispusă în partea centrală a județului Olt, în jumătatea vestică a Câmpiei Române, la 50 km sud de Municipiul Slatina, reședința județului, la 8 km sud de Municipiul Caracal și la 34 km nord de fluviul Dunărea, în dreptul orașului Corabia. Este situată pe DN 54 Caracal – Corabia, în paralel cu această șosea existând o cale ferată ce este deservită o gară în Deveselu, și are următoarele coordonate geografice: 44° 04' 03" latitudine nordică, 24° 25' 05" longitudine estică. Din punct de vedere geografic, localitatea este așezată în Câmpia Caracalului și se întinde la Vest de șoseaua Caracal - Corabia, pe o porțiunea a câmpului Leu - Rotunda, iar la Est de șosea, pe una din terasele Oltului. Are forma unui dreptunghi cu laturile mari în părțile de nord și de sud. Se învecinează la Nord cu municipiul Caracal, la Est cu localitățile Stoenesti și Gostavățu, la Sud cu Traian și Vlădila, iar la Est cu satul Redișoara, comuna Redea. Altitudinea maximă deasupra nivelului mării este de 132 metri. Climatul comunei se înscrie în limitele celui temperat-continental, fiind mai blând și mai uscat decât în restul țării, grație poziției geografice a comunei.

Date seismice. Comuna Deveselu se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I= 71 (șapte) pe scara MSK, unde indicele I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 de ani.

Principalele caracteristici ale comunei (sursa website-ul <http://ghidulprimariilor.ro/list/cityHall>) suprafața: 5599 ha, din care în intravilan: 255 ha și în extravilan: 5344 ha, nr de gospodării: 1131, nr. grădinițe: 2, nr. școli: 2, dispensare umane: 2. Activități specifice zonei: agricultura, creșterea animalelor, creșterea păsărilor, apicultura.

Activități economice principale:

- producția de cereale și plante tehnice;
- creșterea păsărilor în ferme specializate;
- confecții metalice;
- creșterea animalelor în exploatații agricole.

Obiective turistice: Biserica Sfântul Nicolae din satul Comanca (monument istoric).

Facilități oferite investitorilor: posibilitatea scutirii de taxe și impozite pe o perioadă de 3 ani de la data începerii activității pe raza localității, pentru puncte de lucru nou înființate.

Proiecte de investiții:

- rețea de alimentare cu apă în comuna Deveselu, județul Olt -16,400 km;
- sistem canalizare menajera și stație de epurare a apelor uzate menajere în comuna Deveselu, jud. Olt;
- modernizare drumuri în comuna Deveselu, județul Olt - 11,517 km - asfaltare;
- bransamente apa în comuna Deveselu, județul Olt;
- bransamente canalizare în comuna Deveselu, județul Olt;
- modernizare Cămin cultural Deveselu, județul Olt.
- în curs de concesionare serviciul de înființare și distribuție gaze naturale în comuna Deveselu cu satele: Deveselu și Comanca.

Populația comunei Deveselu este, conform Recensământului populației din anul 2011, de 3.157 locuitori, în scădere cu aproximativ 5% față de precedentul recensământ din anul 2002, cu o majoritate de 95% din populație de cetățenie română.



Comuna Deveselu, are în componență: satul Deveselu, satul Comanca și Cartierul Aviatorilor-satul Deveselu, conform website-lui oficial al Primăriei, fiind atestată documentar la 19 iunie 1537 printr-un document semnat de domnitorul Țării Românești, Radu Paisie.

În anul 2011, Consiliul Suprem de Apărare a Țării a aprobat ca fosta bază aeriană de la Deveselu, să devină locul de amplasare a sistemului antirachetă al NATO. Prin această decizie și viața comunității locale a fost cuprinsă de o efervescentă benefică, investițiile realizate în zona bazei militare aducând rezultate colaterale importante și vieții social- edilitare a comunei, astfel au fost realizate o serie de dezvoltări utilitare comunitare dar și în ceea ce privește activitatea socială (locuri de muncă, reabilitarea unor instituții de interes comunal).

Din punct de vedere al pieței imobiliare, anunțul privitor la realizarea bazei militare privind scutul antirachetă, a produs o rumoare și în speranța localnicilor de realizare a unor venituri din tranzacții imobiliare (vânzări, închirieri). Pe moment doar piața închirierii de imobile, a cunoscut o oarecare înflorire (îndeosebi pe raza municipiului Caracal), deoarece construcția bazei militare a necesitat venirea unor echipe de muncitori, de specialiști, din țară și din afara ei care au determinat o creștere a gradului de solicitare privitor la închirierea unor spații de cazare.

Analiza pieței imobiliare

În procesul de evaluare a unei proprietăți imobiliare, una din trăsăturile principale o reprezintă determinarea, înțelegerea și analiza pieței imobiliare din aria de piață.

În analiza pieței imobiliare referitor la proprietatea subiect a prezentului raport de evaluare s-a determinat analiza terenurilor extravilane din zona agricolă a ariei de piață identificate, respectiv zona proprie și adiacentă a comunei Deveselu, județul Olt. Din punct de vedere al întinderii terestre aria de piață analizată are o suprafață de 5344 ha reprezentând un potențial interesant pentru piața imobiliară studiată.

Grila datelor de piață privitor la proprietățile imobiliare expuse spre vânzare în aria de piață studiată:

Localizare	Suprafață	Preț	Explicații
Casa cu teren, în imediata apropiere a Primăriei, date contact: Bogdan tel. 0745369341, vezi Anexa 2, pag. 36-38	120 mp	29.500 euro	Casa cu teren și vie
Casa cu teren intravilan 3500 mp, în com. Deveselu, date contact: Luci, tel.0768604210 vezi Anexa 2, pag. 31-35	nespecificat	20.000 euro	Casa 3 camere, bucatarie de vara, 2 magazii, beci
Apartament 3 camere, Deveselu/Colonie, date contact: Ilie, tel. 0722412604	68 mp	15.500 euro	Etaj 1, decomandat, Balcon închis
Apartament Deveselu/Colonie, date contact Iulian, tel. 0760052948	78 mp	19.000 euro	Bloc de caramida decomandat

Analiza ofertei și a cererii: În aria de piață studiată oferta proprietăților imobiliare de tip case, apartamente este totuși limitată față de oferta proprietăților de tip teren îndeosebi extravilan. Cele două proprietăți imobiliare de tip casă de locuit expuse spre vânzare și prezentate în grila datelor sunt cu o vechime considerabilă de expunere ceea ce ne subliniază faptul că totuși cererea de proprietăți imobiliare de acest tip este scăzută, fapt determinat în mare măsură de migrarea populației spre mediul urban dar și plecarea unei părți însemnate de populație în străinătate spre țările europene în scop lucrativ.

Echilibrul pieței

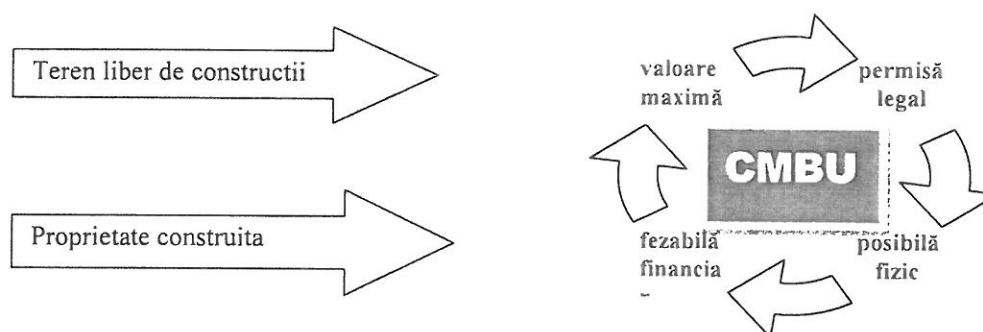
În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de proprietăți imobiliare de tipul case de locuit în aria de piață analizată, în prezent, oferta este excedentară cererii, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.



Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită astfel: „*utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare*”.

Conform Standardului de Evaluare SEV 100- Cadrul general, valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Succesiunea de aplicare a celor patru teste asociate celei mai bune utilizări a unui amplasament (permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, productivitate maximă) se aplică în mod uzual asupra analizei a două aspecte importante: cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.



În analiza celei mai bune utilizări referitoare la proprietatea subiect, în ipoteza amplasamentului *liber de construcții* s-au studiat documentele de proprietate prezentate de client și s-a observat faptul că terenul proprietății subiect este în proprietatea Companiei Naționale Căi Ferate CFR iar în *Analiza celei mai bune utilizări în ipoteza construirii pe amplasamentul proprietății subiect*. Referitor la această formă de utilizare a proprietății, în analiza testului permisibilității legale trebuie subliniate prevederile conținute de PUG și Regulamentul de aplicare al acestuia al UAT Deveselu. Conform Regulamentului de urbanism din anul 2013 al comunei Deveselu, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege cu următoarele precizări: „*necesitatea extinderii localităților urbane și rurale poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora. Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată) cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor. Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991 (republicată 1997) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.*” (sursa: <http://www.primariadeveselu.judetulolt.ro/portaladmpublica/deveselu/ro/informare cetateni /pug-puz-pud/rlu-deveselu>).

Tot în reglementările urbanistice ale UAT Deveselu sunt prevăzute și restricții de construire: „*Pe durata existenței obiectivelor speciale, în zonele cu regim de protecție specială se interzice: amplasarea, pe o rază de până la 35.000 metri de la punctul de referință, de construcții care depășesc regimul de înălțime definit de punctele situate pe generatoarea unui con cu varful în*

jos, varful fiind situat la o înaltime de 15,24 m deasupra punctului de referință, prelungita în sus cu o înclinatie de un grad fata de orizontala locului; amplasarea de turbine eoliene pe o rază de până la 4.000 metri de la punctul de referință; este obligatorie obținerea avizului conform al Ministerului Apărării Naționale, prin Statul Major General, anterior oricărui altor avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism, în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții; de asemenea în obținerea autorizației de construcție este obligatoriu obținerea avizelor pozitive de la: Ministerul sănătății, Ministerul de Interne, SRI, organele agricole județene prin Oficiul de cadastru agricol”

Din aceste considerente primul test al permisivității legale, nu poate fi îndeplinit de o utilizare ipotetică a unei noi construcții pe amplasamentul considerat a fi liber al proprietății subiect.

În ipoteza celei mai bune utilizări a clădirii în forma actuală, de asemenea primul test al permisibilității legale nu ar fi îndeplinit pentru o serie de utilizări cum ar fi: rezidențială, comercială, depozitare din considerentele faptului că proprietatea se află amplasată într-o zonă militarizată cu interdicție strictă de pătrundere, aflându-se în vecinătatea unui obiectiv militar strategic cum este Baza NATO Deveselu.

Ca și posibile utilizări viitoare pentru proprietatea subiect, în condițiile păstrării clădirii existente și înnoirii contractului de suprafață și închiriere pentru terenul aferent, nu poate fi decât o activitate din domeniul militar care ar putea, ipotetic vorbind, primi autorizarea din partea ministerelor de resort (apărare națională, interne, SRI).

Acest fapt îngreșește și posibilitatea actualilor proprietari de a expune spre vânzare proprietatea (clădirea) respectivă, decât unui număr restrâns de potențiali cumpărători.

Moneda raportului

Conform solicitării emise și în concordanță cu respectarea legislației naționale în domeniul financiar-fiscal, moneda în care va fi estimată valoarea, în prezentul raport de evaluare, este moneda națională leul (RON).

Pentru orice prețuri de ofertă ale proprietăților comparabile, exprimate în moneda euro, s-a utilizat conversia cursului de schimb BNR din data 30.01.2018, 1 euro= 4,6474 lei.

Evaluarea proprietății. Metode de abordare utilizate

Considerente în utilizarea metodelor de abordare privitor la estimarea valorii proprietății subiect:

Conform Ghidului de evaluare GEV600- art. 36 și 37 „, Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) *abordarea prin piață;*
- b) *abordarea prin venit;*
- c) *abordarea prin cost.*

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.”

În prezentul raport de evaluare, datele și informațiile culese în aria de piață studiată nu au fost suficient de elocvente în vederea utilizării abordării prin piață și a abordării prin venit, având în vedere factorul specific al amplasamentului proprietății subiect, într-o zonă militară protejată cu interdicție de pătrundere dar și concluzia argumentată din analiza celei mai bune utilizări.



Abordarea prin cost

Valoarea unei proprietăți este dată, în cadrul abordării prin cost, de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor, luând în considerare deprecierea proprietății evaluate și profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin urmare, în aplicarea abordării prin cost, evaluatorul încearcă să estimeze diferența pe care o percepe un cumpărător, între clădirea din cadrul proprietății evaluate și o clădire nou construită, cu utilitate optimă, estimând costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului, după care va scădea toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate, la data evaluării. Prin adăugarea valorii amplasamentului și a profitului dezvoltatorului imobiliar la valoarea substitutului, se obține o indicație a valorii unui drept absolut de proprietate asupra proprietății subiect.

Având în vedere obiectul evaluării din prezentul raport de evaluare care nu se referă și la estimarea valorii terenului se va estima valoarea proprietății subiect (clădirii) prin obținerea unui cost de reconstruire după care se vor scădea toate deprecierea care influențează valoarea acestei clădiri.

Costul de reconstruire, denumit uneori și cost de reproducere, este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie sau o replică exactă a clădirii evaluate, utilizând aceleași materiale, normative de construcție, proiecte, planuri și calitate a manoperei și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.

În acest raport de evaluare se va utiliza costul de înlocuire (net) ca mod de estimare a valorii în cadrul abordării prin cost, urmând să estimăm mai întâi o valoare a costului construcțiilor existente pe proprietate la data evaluării.

Estimarea costurilor de construire

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- metoda comparațiilor unitare
- metoda costurilor segregate
- metoda devizelor

Metoda comparațiilor unitare se bazează pe costurile cunoscute ale unor structuri similare, ajustate în funcție de condițiile pieței și diferențele fizice.

Metoda costurilor segregate constă în procedura de estimare a costurilor de construire prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.

S-au utilizat în vederea estimării costurilor de construire a clădirii:

1. „*Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe*” editura MatrixRom București, decembrie 2017, autori Sorin Turcuș și Aurel Cristian, *Fișa 55- Locuință modestă în mediul rural cu ziduri din cărămidă, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă* pag. 165

2. *Catalog Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale* editura Iroval București 2014 și indici de actualizare 2017-2018, autor Corneliu Șchiopu

Fișă utilizată: clădire parter fără subsol, zidărie cărămidă 37,5cm, grad seismic 6 corespunzător clădirilor construite anterior anului 1978.

S-au efectuat corecții la nivelul de salarizare- manoperă (0,9652) și pentru distanță transport 5km (0,997), la elementele de finisaj (0,5) aferent părții exterioare.

Calcul învelitoare: $2L \times l = 2 \times 13,1 = 26,2 \times 4,25 = 112,2mp$



LOCUINTA INDIVIDUALA IN MEDIUL RURAL
CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

FISA NR. 55

NR. CRT	DENUMIREA LUCRARI	UM	CANT/M.P.AD	COST LUCRARE LEI/M.P. AD	SUPRAFATA CONSTRUCTI EI M.P.AD	COST TOTAL LUCRARE
1	EXCAVATII	MC	0.4900	27.36	98.46	2.694
2	UMPLUTURI SI COMPACTARI	MC	0.1600	5.50	98.46	542
3	HIDROIZOLATII SI LUCRARI AFERENTE	MP	0.3400	17.50	98.46	1.723
4	BETON ARMAT	MC	0.2050	25.50	98.46	2,511
5	BETON SIMPLU	MC	0.3800	108.60	98.46	10,693
6	ZIDARII	MC	0.6140	428.83	98.46	42,223
7	INCHIDERI SI COMPARTIMENTARI	MP	0.0630	6.93	98.46	682
8	CONFECTII METALICE	KG	1.8030	4.08	98.46	402
9	TERMOIZOLATII	MP	0.9000	34.20	0	0
10	TAMPLARIE DIN LEMN	MP	0.2300	129.50	98.46	12,751
11	TAMPLARIE METALICA	KG	2.0000	40.40	0	0
12	TAMPLARIE PVC ARMAT	MP	0.1280	85.00	0	0
13	GEAMURI SIMPLE	MP	0.2500	7.90	98.46	778
14	PARDOSELI DIN DUSUMEA	MP	0.1950	91.06	98.46	8,966
15	PARDOSELI DIN BETON SIMPLU	MP	0.1660	15.10	98.46	1,487
16	TENCUIELI INTERIOARE	MP	4.3000	265.65	98.46	26,156
17	ZUGRAVELI INTERIOARE	MP	3.4600	77.12	98.46	7,593
18	PLACAJE CU FAIANTA LA INTERIOR	MP	0.2400	31.54	0	0
19	VOPSITORII INTERIOARE	MP	0.4200	6.07	98.46	598
20	PLANSEU DIN LEMN	MP	0.8000	280.00	98.46	27,569
21	PODINA DIN LEMN POD	MP	0.6000	109.00	98.46	10,732
22	TROTUARE EXTERIOARE	MP	0.1300	14.95	98.46	1,472
23	SARPANTA	MP	0.9000	84.00	98.46	8,271
24	INVELITOARE . INCLUSIV ASTEREALA	MP	1.1060	180.99	98.46	17,820
25	JGHEABURI SI BURLANE	ML	0.2600	14.75	98.46	1,452
26	SOBE DIN TERACOTE	CAHL	3.0000	129.00	98.46	12,701
27	ALTE LUCRARI DE CONSTRUCTII	%	2.0000	40.58	98.46	3,996
28	BRANSAMENT APA CANAL	LEI	1.0000	73.50	0	0
29	COLOANE SI LEGATURI SANITARE	ML	0.5000	20.95	0	0
30	OBIECTE SI ARMATURI SANITARE	LEI	1.0000	103.70	0	0
31	BRANSAMENT ELECTRIC	LEI	1.0000	64.90	98.46	6,390
32	CABLURI. CONDUCTORI. TEVI ELECTRICE	ML	3.0500	10.65	98.46	1,049
33	APARATE ELECTRICE	LEI	1.0000	24.30	98.46	2,393
34	CORPURI DE ILUMINAT	LEI	1.0000	5.40	98.46	532
35	BRANSAMENT GAZE	LEI	1.0000	56.20	0	0
36	CENTRALA TERMICA GAZE	LEI	1.0000	30.10	0	0
37	COLOANE SI LEGATURI DE INCALZIRE	ML	0.3900	22.04	0	0
38	CORPURI DE INCALZIRE	KG	5.0000	83.00	0	0
39	ALTE INSTALATII COMUNE	%	2.0000	2.11	98.46	208
40	DIVERSE, ORGANIZARE, PROIECTARE	%	5.0000	106.73	98.46	10,509
TOTAL LEI/MP				2,284		224,889
TOTAL LEI/MP (FARA TVA)				1903		188,982



CLĂDIRI

Proprietar: PALOS+IVAN
 Denumire și adresă obiectiv: CANTON KM243+500
 Data evaluării: 30.01.2018
 Suprafața construită Sc (mp) = 98.5
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 98.5

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	FCBSV2	98.5	506.3	49,850.3	0.997	0.965	47,971.2
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							47,971.2
Suprastructură / Structură							
1	6ZIDCAR37PFS	98.5	863.1	84,980.8	0.997	0.965	81,777.4
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							81,777.4
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Finisaj interior							
1	FOBFS	98.5	857.7	94,295.1	0.500	0.965	45,506.8
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
4				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							45,506.8
Instalații electrice							
1	ELINGR	98.5	89.7	8,831.9	0.997	0.965	8,498.9
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							8,498.9
Instalații sanitare							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)							
		Nr. bucăți	(euro/ansamblu, lei/ansamblu)				
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
4				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Invelitori							
1	INVTIG	112.2	390.7	43,836.5	0.997	0.965	42,184.1
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							42,184.1
Terasă							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							225,938.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							2,294.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							189,864.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							1,928.3



Estimarea depreciierilor

Deprecierea este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data efectivă a evaluării și valoarea de contribuție a construcției la aceeași dată. Deprecierea care apare la o construcție este rezultatul a trei cauze majore, ce pot acționa separat sau împreună:

- *deprecierea fizică* este generată de uzura folosirii regulate a construcției și de impactul agenților atmosferici asupra acesteia. Poate fi recuperabilă și nerecuperabilă (elemente cu viață scurtă, elemente cu viață lungă);
- *deprecierea (neadecvarea) funcțională* ce poate fi generată de o deficiență a construcției, a materialelor sau proiectului, diminuând funcțiunea sau utilitatea sa ceea ce produce și o scădere a valorii construcției, poate fi recuperabilă și nerecuperabilă;
- *deprecierea externă* ce poate surveni din cauza unor influențe negative necontrolabile independente de construcție, ce poate afecta temporar sau permanent utilitatea sau vandabilitatea proprietății.

Suma tuturor acestor componente reprezintă deprecierea totală. Piața recunoaște apariția deprecierei iar interpretarea adecvată a efectului acestei percepții conduce către o estimare corectă a valorii de piață a proprietății evaluate.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- metoda preluării de pe piață
- metoda vârstă- durată de viață
- metoda segregării

În prezentul raport de evaluare pentru estimarea depreciierilor aferente construcțiilor situate pe amplasamentul proprietății subiect s-a folosit metoda vârstă- durată de viață conform Normativului P135/1999 editat de INCERC București (vezi Anexa 1, pag. 30-31).

Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective.

Subgrupa, clasa și subclasa: 1.3.1.1 – clădiri pentru transporturi: autogări, gări, stații pentru metrou, aeroporturi, porturi, hangare, depouri, garaje, ateliere

Structura constructivă: zidărie (cărămidă, piatră, blocuri, etc), beton armat sau profile metalice

Starea tehnică: FB- situația în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrări de întreținere și reparații curente și reparații capitale.

Determinarea vârstei efective a clădirii: An PIF 1942, vârsta efectivă 75 ani.

Depreciere (uzură) fizică 79%.

Valoare uzură fizică aferentă clădirii proprietății subiect: $224.889 \times 79\% = 177.662$

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul.

În cazul clădirii proprietății subiect nu au fost identificate elemente ale deprecierei funcționale.

Deprecierea externă fiind generată de factori necontrolabili cu influențe negative poate duce la unele scăderi de valoare ale unei proprietăți.

Valoarea estimată a proprietății în urma abordării prin cost.

Valoarea proprietății (V_p) este egală cu suma dintre valoarea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor și profitul dezvoltatorului imobiliar (Pd).

Valoarea costului de înlocuire net este egală cu diferența dintre valoarea costului de înlocuire brut și deprecierea totală, se calculează după formula: $CIN = CIB - D - D_f - D_e$

$$CIN = 224.889 - 177.662 = 47.227$$

$$V_p = CIN + Pd = 47.227 + 0 = 47.227$$



Reconcilierea indicațiilor și opinia finală asupra valorii

Reconclierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În prezentul raport de evaluare a fost aplicată una din cele trei metode de abordare prevăzute de standardele de evaluare ANEVAR și anume abordarea prin cost, conform raționamentului descris în capitolul despre metodele de abordare aplicate.

Conform rezultatului obținut în urma aplicării abordării prin cost valoarea este 47.227 lei

OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII ESTIMATE

Valoarea estimată a proprietății

47.200 LEI



ANEXA 1 DOCUMENTE PROPRIETATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA COMUNEI DEVESELU

Str. Aurel Vlaicu nr. 6, CIF 4491350 cod poștal 237130, tel. 0249510560, fax: 0249510580, e-mail: primariadeveselu@yahoo.com

Nr. 1309/29.01.2018

CATRE,
P.F.I. PETCU E. RELU - CRISTIAN
EVALUATOR SI ASISTENT IN BROKERAJ

Prin prezenta va solicitam intocmirea unui raport de evaluare in forma scrisa, in vederea estimarii unei valori de piata, privitor la cladirea CANTON KM. 243 + 500, Statia C.F.R. DEVESELU, in suprafata construita de 98,46 mp.

Cladirea respectiva este in proprietatea persoanelor fizice Palos N. Liviu si Ivan S. Marin si nu este intabulata in Cartea funciara.

Va solicitam estimarea valorii de piata in scopul achizitionarii prin cumparare a cladirii respective.

Achitarea serviciilor prestate de dumneavoastra se va efectua conform achizitiei din Sistemul SEAP cu codul de identificare DA15368435/23.01.2018.

PRIMAR,

Ing. Ion ALIMAN



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE
NR. 55 / 23.02.2004



Încheiat între:

Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, înființată prin H.G. nr. 581/1998 reprezentantă de Sucursala Regională CFR Craiova, cu sediul în Craiova, B-dul Decebal nr.5-7, înscrisă la Registrul Comerțului sub numărul J16/1063/18.07.2003, prin Director Regional ing. ION ȘTEFĂNESCU și Contabil Șef Regional ec. MARLENA PLEȘU, pe de o parte

și
PALOȘ N. LIVIU domiciliat în Județul OLT, SAT DEVESELU (COMUNA DEVESELU), strada -, nr. -, posesor ai CI seria OT nr. 089033, eliberat de POLITIA MUNICIPIULUI CARACAL la data de 09.04.2001, pe de altă parte, în baza Legii 85/1992 și a Decretului - Lege nr.61/1990, ca urmare a aprobării cererii nr.31 din 10.01.2002 a intervenit următorul

CONTRACT

1. Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – S.A., reprezentată de Sucursala Regională CFR Craiova, prin Director Regional ing. ION ȘTEFĂNESCU vinde și PALOȘ N. LIVIU cumpără locuința CFR, cu număr de inventar 111743, situată în JUDEȚUL OLT, STAȚIA CFR DEVESELU, CANTON KM.243+500, AP.2, conform schiței de plan care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 186/4 din 01.08.2003 și este compusă din 2 camere de locuit, cu o suprafață utilă de 34,56 mp, precum și cota indiviză de 100% din suprafața de folosință comună a imobilului.

Se atribuie cumpărătorului dreptul de suprafață pe durata existenței construcției, asupra terenului ocupat cu locuința, în suprafață de 54,56 mp, respectiv a cotei indivize de 100% din aceste.

Se atribuie cumpărătorului dreptul de închiriere asupra curții și grădini aferente, pe bază de contract de închiriere încheiat cu Sucursala Regională CFR Craiova, respectiv a cotei indivize de 100% din acestea.

2. Prețul locuinței, inclusiv anexele nominalizate, conform Fișei Tehnice de Calcul Cap. II este de 12.400.509 lei fără TVA.

3. Cumpărătorul declară că:

- sunt căsătorit, soția este angajată și realizează venituri.

4. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Decretul – Lege nr.61/ 1990

5. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul se obligă să predea cumpărătorului bunul care face obiectul contractului de vânzare – cumpărare pe bază de proces – verbal de predare – primire.

6. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul se obligă:

-să suporte financiar întocmirea documentației de cadastru și de carte funciară,



- să plătească prețul în sumă stabilită,
 - să nu execute extinderi sau anexe la imobilul ce face obiectul contractului, cu respectarea prevederilor C.U.G. nr.12/1995
 - să nu depoziteze, chiar și cu caracter temporar materiale care să afecteze sau să împiedice funcționarea sau exploatarea feroviară sau să măștăcească planurile care pot îngreuna vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - să nu revândă sau să închirieze locuința CFR pe o durată de cel puțin 5(cinci) ani de la data cumpărării acesteia, fapt ce atrage nulitatea contractului de vânzare-cumpărare
- În cazul nerespectării acestor clauze, în situația eventualelor pagube, cumpărătorul se face vinovat și va suporta cheltuielile de despăgubire.

7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Vanzătorul nu va răspunde pentru eventualele deteriorări ale structurii de rezistență, precum și ale aspectului interior sau exterior ce se vor ivi ca urmare a traficului de cale ferată. De asemenea nu va răspunde pentru poluarea fonică.

Cumpărătorul declară că a luat cunoștință despre posibilitatea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii, caz în care despăgubirile nu vor fi mai mari decât prețul plătit pentru locuință, actualizat la nivelul datei la care se face exproprierea.

8. ALTE CLAUZE

Transferul dreptului de proprietate se consideră efectuat în momentul achitării integrale, de către cumpărător, a prețului stabilit conform legislației în vigoare.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică prețul de achiziționare a locuinței va fi actualizat cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică la data la care se face despăgubirea.

Încheiat azi 23.02.2004 în 4 (patru) exemplare, toate cu valoare de original, din care câte unul pentru fiecare parte.

VĂNZĂTOR,
SUCURSALA REGIONALĂ CFR CRAIOVA
DIRECTOR REGIONAL
Ing. ION ȘTEFĂNESCU

CONTABIL ȘEF REGIONAL
Ec. MARLENA PLEȘU

ȘEF DIVIZIE PATRIMONIU
Ing. GHEORGHE BORONTEA

OFICIUL JURIDIC
Cons. jr. IONEL TĂTARU

ȘEF BIROU CADASTRU
Ing. EMIL ILIE

CUMPĂRĂTOR,

NUME: PALOȘ N.

PRENUME: LIVIU

Semnătură soț

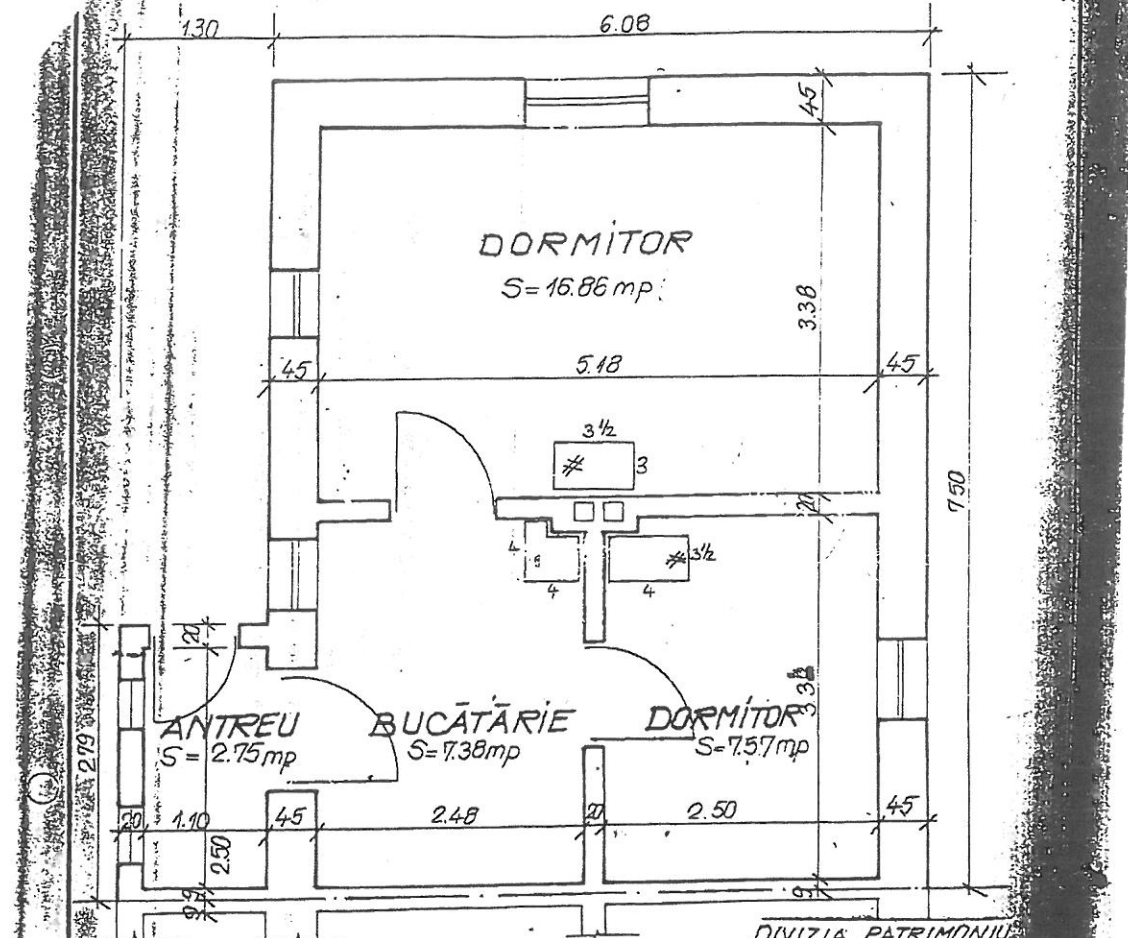
Semnătură soție



CANTON

ST. CFR DEVESELU KM 243+500
Nr. inv. 111743 P.f. 1908

PLAN CLĂDIRE



$S_U = 34.56 \text{ mp}$ $S_C = 49.23 \text{ i intocmit}$
 $S_{GARD} = 94.60 \text{ ml} - \text{plasă sârmă + lemn}$
 DIVIZIA PATRIMONIULUI
 th. Rusaiu Mihaela

SC PROIECT CE BUCURESTI SA LOCALITATEA: ST. CFR DEVESELU
 AGENTIA CRAIOVA Km. 243+500



Ion Ștefănescu

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE
NR. 64 / 23.02.2004

112



Încheiat între:

Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - SA, înființată prin H.G. nr. 581/1998 reprezentantă de Sucursala Regionala CFR Craiova, cu sediul în Craiova, B-dul Decebal nr 5-7, înscrisă la Registrul Comerțului sub numărul J16/1063/18.07.2003, prin Director Regional ing. ION ȘTEFĂNESCU și Contabil Șef Regional ec. MARLENA PLEȘU, pe de o parte

și

IVAN S. MARIN domiciliat în Județul OLT, Mun. CARACAL, CAL BUCUREȘTI NR.57, Bl. B33, Sc. 1, Et. 2, Ap. 6, posesor al CI seria OT nr.035844, eliberat de POLITIA Mun. Caracal, la data de 01.11.1999, pe de altă parte, în baza Legii 85/1992 și a Decretului- Lege nr.61/1990, ca urmare a aprobării cererii nr.919 din 03.09.2003 a intervenit următorul

CONTRACT

1. Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A., reprezentată de Sucursala Regionala CFR Craiova, prin Director Regional ing. ION ȘTEFĂNESCU vinde și IVAN S. MARIN cumpără locuința CFR, cu număr de inventar 111743, situată în STATIA CFR DEVESELU, CANTON KM 243+500, conform schitei de plan care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr.195 din 01.08.2003 și este compusă din 2 (două) camere de locuit, cu o suprafață utilă de 34,56 mp, precum și cota indiviză de 100% din suprafața de folosință comună a imobilului.

Se atribuie cumpărătorului dreptul de suprafață pe durata existenței construcției, asupra terenului ocupat cu locuința, în suprafața de 54,56 mp, respectiv a cotei indivize de 100% din acesta.

Se atribuie cumpărătorului dreptul de închiriere asupra curții și grădinii aferente, pe bază de contract de închiriere încheiat cu Sucursala Regionala CFR Craiova, respectiv a cotei indivize de 100% din acestea.

2. Prețul locuinței, inclusiv anexele nominalizate, conform Fișei Tehnice de Calcul Cap.II este de 12.223.391 lei fără TVA.

3. Cumpărătorul declară că:

-este căsătorit, soția nu este angajată și nu realizează venituri.

4. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Decretul - Lege nr.61/ 1990.

5. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul se obligă să predea cumpărătorului bunul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare pe bază de proces - verbal de predare - primire.

6. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul se obligă:

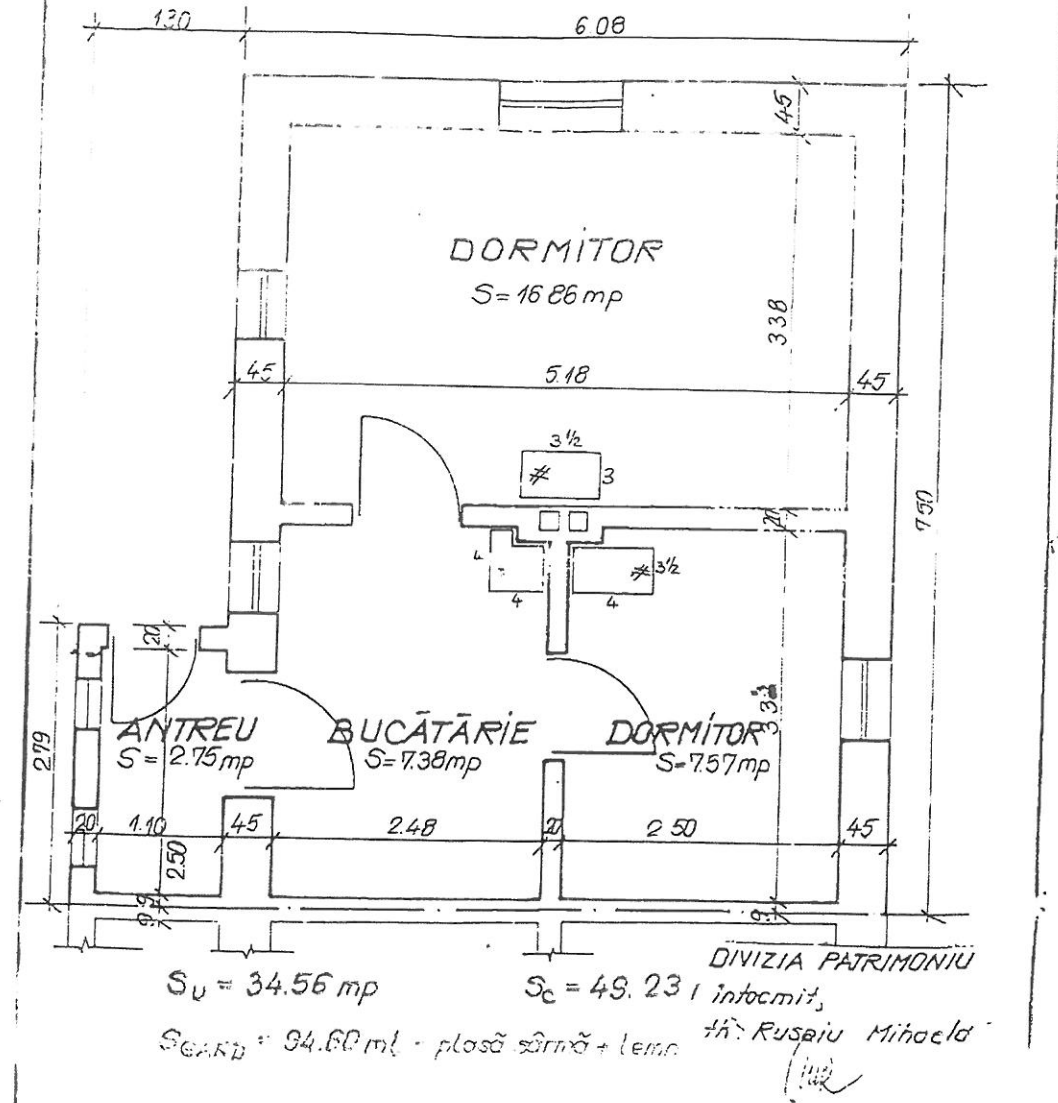
-să suporte financiar întocmirea documentației de cadastru și de carte funciară;



CANTON

ST. CFR DEVESELU KM 243+500
Nr. inv. 111743 Pif. 1908

PLAN CLĂDIRE



S.C. PROIECT C.F. BUCURESTI SA AGENCIA CRAIOVA	LOCUINTE DE SERVICIU	IF: nr.
	Km 243+500	Faza:
Verificat si insusit ing. FLORESCU STEFAN	LOCALITATEA: ST. CFR DEVESELU	Fichsa:
	Schema: inlocuire si plan nr.	
	PLAN	



MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

ORDIN Nr. 85/N
din 25.10.1999

Având în vedere Avizul Consiliului Tehnico-Științific nr. 68/02.08.1999;

În conformitate cu Hotărârea Guvernului României nr. 456/1994 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

În temeiul Hotărârii Parlamentului României nr. 11/1992;

Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului emite următorul

ORDIN:

Art.1. Se aprobă lucrarea

"Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Construcții" - Indicativ P 135-1999.

Art.2. Lucrarea menționată la art.1. va fi publicată în Buletinul Construcțiilor, urmând să intre în vigoare la data publicării ei.

La aceeași dată își încetează aplicabilitatea "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică la mijloacele fixe din grupa 1 Clădiri și grupa 2 Construcții speciale" - Indicativ P135-1995 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.2/N/20.01.1995 precum și completarea la ghidul respectiv având indicativul P135/1 - 1996 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.9/N/05.02.1996.

Art.3. Direcția Programe de Cercetare și Reglementări Tehnice din cadrul Direcției Generale Tehnice va duce la îndeplinire prevederile prezentului ordin.

MINISTRU,
NICOLAE NOICA

152

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII
TERITORIULUI
DIRECȚIA GENERALĂ DE REGLEMENTĂRI ȘI ATESTĂRI TEHNICE

GHID CUPRINZÂND COEFICIENȚII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA 1 "CONSTRUCȚII", INDICATIV P135-99

Elaborat de:

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE ÎN
CONSTRUCȚII ȘI ECONOMIA CONSTRUCȚIILOR
INCERC-BUCUREȘTI

DIRECTOR GENERAL dr.ing.Radu Păscu
DIRECTOR DEPARTAMENT .ing.Radu Frățeanu
ȘEF LABORATOR ing.Maria Mihăilescu
RESPONSABIL LUCRARE ing.Nicolae Georgescu

Avizat de:
CONSILIUL TEHNICO-ȘTIINȚIFIC AL MLPAT
CU AVIZUL NR.67 DIN 23.08.1999

COORDONARE TEHNICĂ:
DIRECȚIA PROGRAME DE CERCETARE ȘI REGLEMENTĂRI
TEHNICE

DIRECTOR ing.Octavian Mănoiu
RESPONSABIL DE LUCRARE ing.Nicolae Radu

153



**SUBGRUPA I.3. - CONSTRUCȚII PENTRU TRANSPORTURI,
POȘTĂ ȘI TELECOMUNICAȚII**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
45	43	48	49	57	58	63	85	90	95								
50	49	54	55	64	66	71											
55	55	60	61	71	74	79											
60	61	66	67	78	82	87											
65	67	72	74	85	90	95											
70	73	78	81														
75	79	84	88														
80	85	90	95														

Vechime (ani)	Clădiri pentru transporturi: autoșcoli, igări, stații pentru motrou, aeroporturi, porturi, hangare, depouri, garaje, ateliere (1.3.1)		Structura		Mediu de folosință	Normal (1.3.1.3.)	Agresiv (1.3.1.4.)	Normal (1.3.1.5.)	Agresiv (1.3.1.6.)										
	Zidărie (căminidă, blocuri, piatră); beton armat sau profile metalice		Lemn, pălâmb, chirpici, pământ stabilizat							Ușoară, din schelet metalic sau din lemn și închideri ușoare din tablă, lemn, pământ, polimeri									
	Normal (1.3.1.1.)	Agresiv (1.3.1.2.)	Normal (1.3.1.3.)	Agresiv (1.3.1.4.)															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	6	7	10	12	14	12	24	27	
6	-	-	-	-	-	-	5	6	7	10	11	12	19	22	24	36	46	49	
8	-	-	-	5	6	7	9	10	12	15	16	18	28	32	34	60	68	71	
10	5	6	7	8	9	10	13	14	17	20	22	24	37	42	44	85	90	95	
15	10	12	13	15	16	17	23	24	28	33	35	38	61	66	69				
20	15	18	19	22	23	24	31	35	39	46	48	52	85	90	95				
25	20	24	25	29	30	31	43	46	50	59	62	66							
30	25	30	31	36	37	39	53	57	61	72	76	80							
35	31	36	37	43	44	47	63	68	72	85	90	95							
40	37	42	43	50	51	55	74	79	83										



ANEXA 2

PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Casa si teren Deveselu

Deveselu, judet Olt Adauga la 22:03, 12 ianuarie 2018. Numar anunt: 122913265



Casa 3 camere plus teren intravilan suprafata 3500 mp ,dependin bucatarie vara ,fantana,doua magazii,beci, utilitati, ,apa curenta si scurgerea se afla la poarta. Casa se afla in com. Deveselu.

Camere	3 camere
Pret	20 000 €
Suprafata utila	3 500 m ²
Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / neutilata

Contact data



Persoana de contact: **LUCI**

Locul de intalnire: **Deveselu, judet Olt**

Telefon: **0768 604 210**







ASOCIATIA
RELU CRISTIAN
Legitimatie Nr. 18201
Valabil 2018
Specializarea: EPI
• ANEVAR •
DIN ROMANIA



Casa cu teren

Deveselu, judet Olt Adaugat la 09:27 8 Ianuarie 2018 Numar anunt: 146307991



Casa cu teren si vie. Proprietatea se afla in imediata vecinatate a primariei Deveselu.

Camere	4 sau mai multe
Pret	29 500 € (Negociabil)
Suprafata utila	120 m ²

Contact data

Persoana de contact: **bogdan**

Telefon: **0745 369 341**

Locul de intalnire: **Deveselu, judet Olt**



