

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 100
din 19.02.2018

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 146,00 mp indiviz din 266,00 mp, situat în Brăila, str. Magaziilor nr.39, NCP 91104, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitului **DIMA GHEORGHITĂ**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea numitului Dima Gheorghită, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.36545/20.09.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.693 și art.697 Cod Civil, art.4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit.e) și art.28 alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.21 lit.a) din Legea nr.195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr.246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr.314/17.07.2017, anexa 1.98, poziția nr.4;

În baza art.36 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(5) lit.b) și art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 146,00 mp indiviz din 266,00 mp, situat în Brăila, str. Magaziilor nr.39, NCP 91104, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitului **DIMA GHEORGHITĂ**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestuia.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **1,42 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr.3 la H.C.L.M. Brăila nr.101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiarul dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr.76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

POPESCU RĂZVAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 100 / 19.02.2016

Nr.cadastral

Supr. masurata

Adresa imobilului

O.C.P.I. BRAILA

9104

266 mp

MUN.BRAILA, STR.MAGAZIILOR, NR.39

Nr. R.G.I. 57927 / 22.AUG.2017

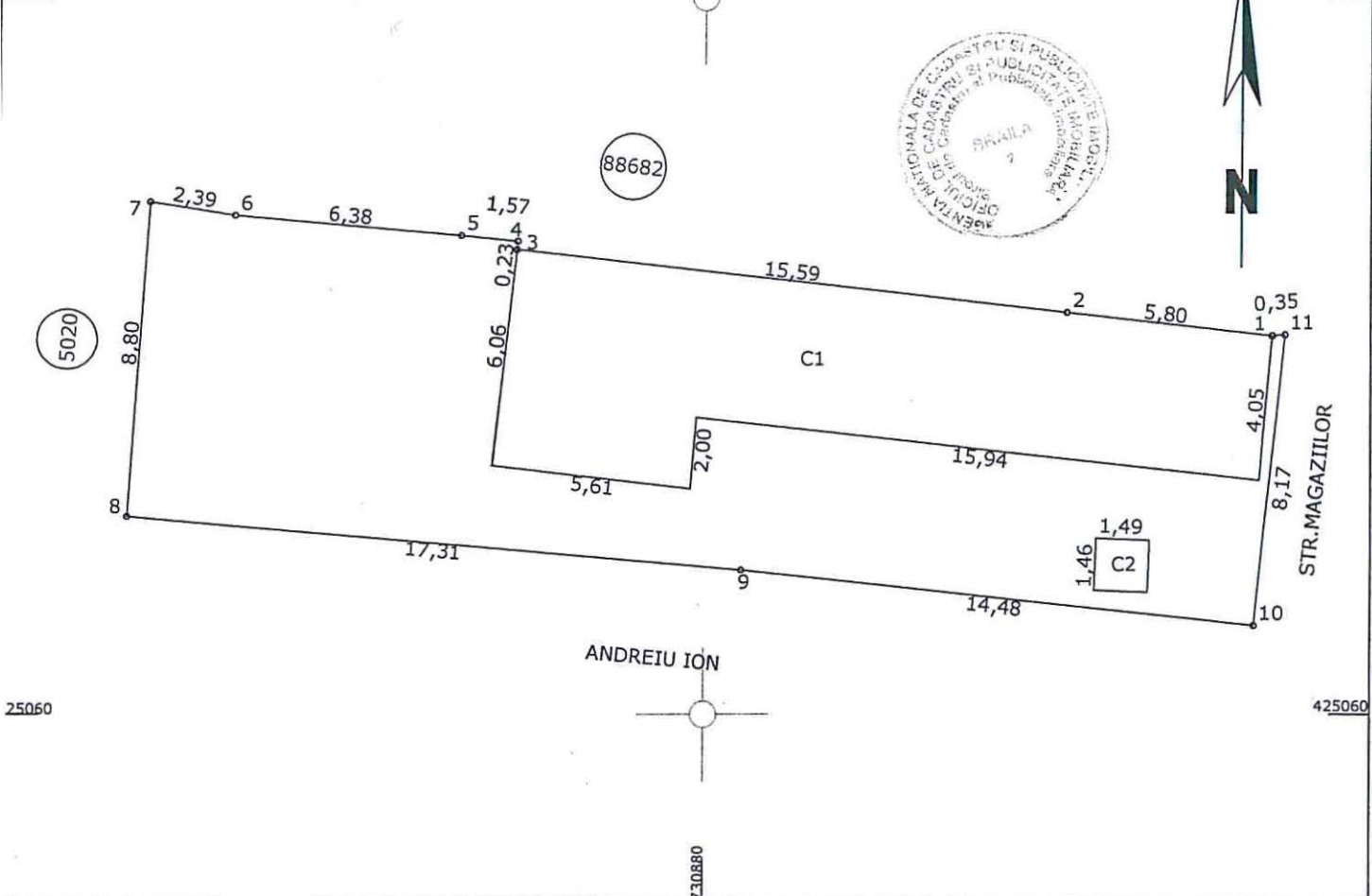
Carte Funciara Nr.

U.A.T

BRAILA

425080

425080



25060

425060

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	266	11-10-GARD TABLA, 10-9-8-C-TIE+GARD TABLA 8-7-6-5-4-3-2-1-C-TII
TOTAL		266	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentiuni
C1	CL	98	S.construita desfasurata=98 mp,1 NIVEL-PARTER
C2	CA	2	S.construita desfasurata= 2 mp,1 NIVEL-PARTER
TOTAL		100	

Suprafata total masurata = 266 mp
Suprafata din act = 266 mp

Executant
SC CADCONSTRUCT S.R.L.
CONFIRM executarea masuratorilor la teren, corectitudinea planului de amplasament si a planului de constructii, precum si a rezultatelor din teren.
Data: 22.AUGUST.2017

Inspector
Confirm-introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Ing. VLAS CARMEN

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
1
Județul Braila - Municipiul Braila

Data:.....

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.97/20.09.2017**



Adresa: Str. Magaziilor, nr.39, cartier 1 Mai (Nedelcu Chercea), Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitantă: DIMA GHEORGHITA;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluării: 20.09.2017;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al solicitantului și evaluatorului

Braila – Septembrie 2017

SINTEZA EVALUARII

- 1. Tipul proprietatii :** teren intravilan, categoria curti constructii;
- 2. Localizare :** teren situat in Str. Magaziilor, nr.39, cartier Nedelcu Chercea, Braila;
- 3. Proprietarul bunului:** U.A.T. MUNICIPIUL BRAILA
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 146mp din 266mp apartinand domeniului privat al municipiului Braila;
- 5. Situatia terenului:** teren intravilan, curti – constructii, partial ocupat cu constructii;
- 6. Solicitantul lucrarii :** DIMA GHEORGHITA;
- 7. Destinatarul :** UAT MUNICIPIUL BRAILA;
- 8. Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a terenului si a pretului anual/mp si lunar/mp) in vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlul oneros asupra terenului in suprafata indiviza de 146mp din 266mp;
- 9. Baza evaluarii:** Valoarea de piata (din care rezulta pretul anual si lunar, lei/mp), pentru acordarea superficiei cu titlul oneros pentru acest teren;
- 10. Dreptul evaluat:** Dreptul de proprietate asupra terenului;
- 11. Data evaluarii:** 20.09.2017;
- 12. Valori estimate:**
Valoarea de piata raportata a fost estimata folosind abordarea prin comparatii directe:

Valoarea de piata estimata a terenului subiect: 2 220Euro (10 220lei)

Valoarea estimata a pretului anual (lei/mp/an): 208lei (1.42lei/mp/an)

Valoarea estimata a pretului lunar (lei/mp/luna): 17.33lei (0.11lei/mp/luna)

Valorile nu contin T.V.A.

- 13. Cursul valutar de referinta BNR la data evaluarii (20.09.2017): 1Euro = 4.5989Lei**

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către :

Domnul DIMA GHEORGHITA

Referitor: Raport de evaluare, proprietate imobiliară (teren) situată în Str. Magaziilor, nr.39, cartier Nedelcu Chercea, Braila;

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară, (teren) situată în Str. Magaziilor, nr.39, cartier Nedelcu Chercea, Braila;

Braila, în vederea estimării valorii de piață și a pretului (lunar/mp și anual/mp), pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Braila, în suprafața indiviză de 146mp din 266mp. Lucrarea conține baza care a condus la stabilirea opiniei evaluatorului.

Raportul de evaluare este destinat utilizării în scopul declarat de dumneavoastră la momentul contractării lucrării, respectiv evaluarea terenului și estimarea pretului (lunar/mp și anual/mp) în perspectiva constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros asupra acestui teren. Posesia lui nu dă dreptul utilizării în alte scopuri, multiplicării sau publicării acestuia.

Data evaluării pentru care sunt valabile toate calculele și analizele este 20.09.2017.

Inspekția proprietății a fost făcută în ziua de 20.09.2017.

Au fost evaluate drepturile de proprietate deținute de Municipiul Braila, asupra terenului în suprafața indiviză de 146mp din 266mp și s-a estimat pretul (anual/mp și lunar/mp), în perspectiva constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros asupra acestui teren

Certific obiectivitatea rezultatelor precum și lipsa intereselor personale în legătură cu proprietatea evaluată.

Proprietatea mai sus menționată, a fost inspectată de subsemnatul, care a evaluat-o și a întocmit acest raport. Nu sunt recuzat să evaluez această proprietate.

S-a utilizat cursul Băncii Naționale a României valabil pentru data de 20.09.2017, respectiv 1Euro = 4.5989lei .

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în opinia mea, **valoarea de piață**, a drepturilor de proprietate ale Municipiului Braila, asupra terenului situat Str. Magaziilor, nr.39, cartier Nedelcu Chercea, Braila; și **pretul anual/mp și lunar /mp** pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros asupra acestui teren, la data de 20.09.2017, sunt :

Valoarea de piață estimată a terenului subiect: 2 220Euro (10 220lei)

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2017 (SEV 100 – Cadrul general)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 208lei (1.42lei/mp/an)

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 17.33lei (0.11lei/mp/lună)

Cursul valutar de referință BNR la data evaluării (20.09.2017): 1Euro = 4.5989Lei

Prezentul raport de evaluare nu ține cont de obligațiile fiscale care pot apărea la o vânzare, evaluarea nu reflectă costurile de vânzare și cumpărare, valoarea indicată nu conține TVA.



CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	4
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului	
D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
G.1. Studiul pietei.....	6
G.2. Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.....	6
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	7
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	9
L. Descrierea raportului	9
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	9-15
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	16

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declarație, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatură cu solicitantul lucrării sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistență din partea altor specialiști în domeniu sau în alte domenii care au legatură cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluării (persoana fizică sau juridică)

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Braila în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi declarată ca „*cititor îndreptățit*” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

C. SCOPUL EVALUĂRII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața indiviză de 146mp din 266mp și a pretului (lunar/mp și anual/mp) în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determina tipul valorii - estimarea valorii de piață pentru suprafața indiviză de 146mp din 266mp și a pretului (lunar/mp și anual/mp) în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietății relevante pentru scopul și utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietății prin adresa postală și / sau prin descrierea legală sau prin alte referințe asemănătoare;

Proprietatea supusă evaluării este terenul în suprafața indiviză de 146mp din 266mp, str. Magaziilor, nr.39, cartier Nedelcu Chercea, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, în partea de nord - vest a Municipiului Braila (în cartierul Nedelcu Chercea);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Focsani sau din Soseaua Baldovinesti, artere importante ale municipiului (străzi asfaltate) în str. Magaziilor (strada parțial asfaltată);
- calitatea rețelelor de transport – străzi pietruite și asfaltate;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidențiale;

În zona se afla:

- rețea de transport în comun: cu mijloace de transport putine;
- unități comerciale: un număr redus de magazine, aflate în Soseaua Ramnicu Sarat ;
- unități de învățământ: la distanță relativ mare (Școala nr.32);
- unități medicale : la distanță relativ mare (Spitalul 3);
- instituții de cult : la distanță mică;
- sedii de bănci : la distanță relativ mare;

Utilități edilitare:

- rețea urbană de energie electrică;
- rețea urbană de gaze;
- rețea urbană de apă;
- rețea urbană de telefonie, cablu și internet;

Ambient mediu civilizat;

Concluzie: zona de referință slabă, amplasare slabă marginasă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient cu grad mediu de civilizație.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren în suprafața indiviză de 146mp din 266mp, aparținând Primăriei Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmează să fie acordată suprafață cu titlul oneros; terenul este liber de construcții;
- are forma aproximativă a unui dreptunghi;
- terenul este împrejmuit;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluării;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislației în vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- suprafata terenului de evaluat este de 146mp, indiviza din 266mp;
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 8.17m;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren și a următoarelor documente (copii) puse la dispoziție de solicitanta lucrării:

- Adeverinta nr. 24347/04.08..2017 a Primariei Braila;
- Hotararea nr.314/17.07.2017;
- Anexa la HCLM nr. 314/17.07.2017;
- Ordinul nr.194/24.02.1994 a Prefectului Judetului Braila;
- Certificat de Mostenitor cu partaj nr.459/28.10.1996;
- Extras de carte Funciara nr.57927/22.08.2017
- Plan de Amplasament si Delimitare;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune ca proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUARII

F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzatoare lunii septembrie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a pretului anual/lunar/mp, a luat in

considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 20.09.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2017, data raportului este 20.09.2017

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe timpul evaluarii a tinut seama de scopul evaluarii si de tipul valorii estimate. Informatiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluarii, au fost colectate pe timpul inspectiei, prin interviuri, calcule si analize. Pentru verificarea credibilitatii si veridicitatii informatiilor culese am avut in vedere:

- scopul evaluarii;
- importanta informatiei in formularea concluziei asupra valorii;
- experienta sursei de informatii legata de problema respectiva;
- experienta evaluatorului legata de problema respectiva;
- daca sursa informatiilor este independenta fata de subiectul evaluarii, de client sau utilizatorul evaluarii;
- masura in care informatiile sunt publice;
- limitările obligatiei de documentare;

G.1. Studiul pietei:

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoana fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.

Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte attribute recunoscute de personae fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate inefficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ neelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de piata Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de mai multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, desing-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industrială;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala;

Avand in vedere cele descrise la capitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata inactiva, caracterizata de o ramanere in urma a cererii si preturi in scadere. In consecinta avem o piata a cumparatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mici pentru proprietati disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel scazut al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare. Analizand

piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a cumparatorului, datorita perioadei de criza pe care o traversam, caracterizata de preturile relative scazute de pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar scazut de cereri de proprietati imobiliare, determinat de scaderea economiilor populatiei ca urmare a crizei economice cat si ca urmare a stagnarii creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar;

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi;
- din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata;

Analiza de piata aplicata a unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generata de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotationilor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate.

Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinate de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea abordarilor de evaluare.

Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan. Valorile de piata ale imobilelor similare sunt in scadere (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare);

- caracteristici cerere: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrative a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare;
- caracteristici oferta: mai mare – in comparatie cu dimensiunea cererii;
- echilibru cerere- oferta: la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment in stagnare;
- tendinte - o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditelor ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de guvern, politica monetara si administrative a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare;
- cotationi oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **9 - 106 Euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati.
- piata imobiliara este putin activa;

Oferta mai mare decat cererea. Piata a cumparatorului.

H. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informatiile utilizate au fost:

- situatia juridica a proprietatii imobiliare;

- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

In urma investigatiilor efectuate am intocmit **Anexa nr.2** in care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectionat comparabilele folosite in estimarea valorii terenului subiect.

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării;
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitantul lucrării ;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. B.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2017, intrate în vigoare la 01.05.2017:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV - 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislația în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai bună utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai bună utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul

generat de utilizarea existenta, sa fie posibila prin prisma a cea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;

- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona in care este amplasat imobilul, configuratia, dotările si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala;**

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia.

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

Criteriile de comparatie pentru a estima similitudinea proprietatilor imobiliare au in vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai buna utilizare;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata;
- Cheltuieli imediate dupa cumparare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafata deschidere, acces, utilitati;
- Caracteristici deosebite (daca este cazul);
- Utilizarea proprietatii;

Avand in vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul latime/lungime, utilitati, am selectat urmatoarele oferte cu terenuri asemanatoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legatura cu proprietarii care le oferteaza si s-au obtinut detaliile prezentate mai jos :

A.Vand teren intravilan Chercea, 07520 65144, 55 000lei, 51Euro/mp

Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 15:47, 24 iulie 2017, Numar anunt: 127184489*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 240 m²

Pt mai multe detalii sunati la nr de tel (*detalii oferite de vanzator; str. Fundatura Fagaras, nr.10, deschiderea 12m, utilitati curent electric la teren, apa, canalizare, gazele la poarta, strada asfaltata*)

B.Teren intravilan de constructii, zona Chercea, 0788 324 199, 75 000lei, 26Euro/mpBraila, judet Braila Adaugat La 11:02, 15 iunie 2017, Numar anunt: 111547798Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntulOferit de Agentie Suprafata utila 600 m²

Teren intravilan de constructii, zona Chercea, cu o suprafata de 600 mp, deschidere de 20 m, apa si canalizarea pe teren, celelate utilitati la strada, strada asfaltata.

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anunt adaugat de pe**C.Teren intravilan, Chercea, deschidere mare, 0744 798 385, 18 000Euro, 38Euro/mp**Braila, judet Braila Adaugat La 13:52, 12 iulie 2017, Numar anunt: 14896825Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntulOferit de Proprietar Extravilan / intravilan IntravilanSuprafata utila 464 m²

vand teren intravilan cartier Chercea, 464 mp, utilitati pe strada (canalizare, gaze, apa curenta, curent electric), terenul se afla la intersectia str. Magaziilor cu str. Codrului, are doua deschideri de 30m si 32m (se afla la colt de strada) pret 19 000 euro sau 82 000lei negociabil. Zona cu constructii noi in extindere.

D.Vand teren intravilan zona chercea, 0753 778 450, 11000Euro, 45Euro/mpBraila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 17:46, 26 iulie 2017, Numar anunt: 118136117Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntulOferit de Proprietar Extravilan / intravilan IntravilanSuprafata utila 244 m²

Vând schimb loc intravilan pe clin perfect pentru casa, are toate utilitățile apa curenta, canalizare, curent etc. Actele sunt la zi cadastru tot. Accept variante imobiliare + diferența, plata in rate, variante auto

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		51	26	38	45
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-5.1	-2.6	-3.8	-4.5
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0	0

/drept.propr.					
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Magaziilor, Nr.39, cart. Nedelcu Chercea	Str. Fundatura Fagaras, nr 10 cart. Nedelcu Chercea (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea (Codrului-Magaziilor) (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea (superioara)
Corectie unitara/procent.		-10%	-20%	-10%	-10%
Corectie totala /localizare		-4.59	-2.34	-3.42	-4.05
Pret corectat					
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	266	240	600	464	244
Corectie unitara/procent.		0%	-15%	-10%	0%
Corectie totala /supr.teren		0	-3.51	-3.42	0
Deschiderea (m)	7	12	20	32	12
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-17%	+3%
Corectie totala /deschidere		-2.28	-1.17	-5.81	+1.21
Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-5%	0%
Corectie totala /acces		-2.29	-1.17	-1.71	0
Utilitati disponibile	Apa, canal en. el. la teren,	Curentul pe teren, apa,	Apa, canalizare, en. el. la	Toate utilitatile la strada	Toate utilitatile pe teren

	gazele la strada	canalizare, gazele la strada	teren, gazele la strada		
Corectie unitara/procent.		+10%	0%	+15%	-15%
Corect totala /utilit.disponib.		+4.59	0	+5.13	-6.07
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		44.98	15.21	24.97	31.59
Corectie totala neta		-6.02	-10.79	-13.03	-13.41
Corectie totala neta%		11.8%	41.5%	34.28%	29.8%
Corectie totala bruta		17.94	10.79	23.29	15.83
Corectie totala bruta%		35.17%	41.5%	61.28%	35.17%
VALOAREA ESTIMATA 15.21Euro/mp (70lei/mp) x 146mp = 2220Euro (10 220lei)					
(4.5989lei/Euro)					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost ajustate cu -10%.Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis - La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilele A, B, C si D au localizari superioare terenului subiect, comparabilele A, C si D le-am ajustat cu -10%, iar comparabila B cu -20%; Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii

subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 266mp. Comparabila A are suprafata de 240mp, nu am ajustat-o; comparabila B are suprafata de 600mp, am ajustat-o cu -15%; comparabila C are suprafata 464mp, i-am aplicat o ajustare de -10%. comparabila D are suprafata de 244mp, nu am ajustat-o. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 8m; comparabila A are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu +3%; comparabila B are deschiderea la strada de 20m, am ajustat-o cu -5%; comparabila C are deschiderea de 32m, am ajustat-o cu -17%; comparabila D are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu +3%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabile si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada pietruita; comparabilele A, B si C sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -5%; comparabila D este amplasata pe strada pietruita, nu am ajustat-o; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de acces dintre comparabile si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de apa, canal si energie electrica (gazele si fiind la strada); comparabila A are curentul electric pe teren celelate utilitati fiind la strada, am ajustat-o cu +10%; comparabila B dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada) nu am ajustat-o; comparabila C nu are utilitati pe teren, am ajustat-o cu +15; comparabila D are toate utilitatile pe teren am ajustat-o cu -15%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – proprietatea subiect are forma aproximativa a unui dreptunghi. Toate comparabilele au aceeasi forma, nu au fost necesare ajustari;

CMBU - Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiala. Nu se impugn ajustari.

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea B a carui pret ajustat este de **15.21Euro/mp**;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:

15.21Euro/mp (70lei/mp) x 146mp = 2 220Euro (10 220lei)

Estimarea redeventei

Conform prevederilor legale - „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin Hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a dreptului de suprafață cu titlul oneros se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a pretului de vânzare a terenului.

Rata anuală:

10 220 lei : 49 ani = 208 lei (1.42 lei/mp/an)

Rata lunară:

208 lei : 12 luni = 17.33 lei (0.11 lei/mp/lună)

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (septembrie 2017) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5989 lei / 1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piață estimată a terenului subiect: = 2220 Euro (10 220 lei)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 208 lei (1.42 lei/mp/an)

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 17.33 lei (0.11 lei/mp/lună)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 20.09.2017;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 20.09.2017 a fost de 4.5989 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Documente de proprietate;
- Nr.2 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.3 - Fotografii ale terenului evaluat;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

