

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 269

din 31.05.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 83,00 mp indiviz din 420,00 mp, situat în Brăila, str. Crinului nr. 18, NCP 89433, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **SIGMUND HENNRIC** și **SIGMUND CECILIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, precum și cererea solicitanților Sigmund Henric și Sigmund Cecilia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 8008/26.02.2018;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect 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, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 189/25.05.2016, anexa 1.85, poz.1;

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.

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 83,00 mp indiviz din 420,00 mp, situat în Brăila, str. Crinului nr.18, NCP 89433, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **SIGMUND HENNRIC** și **SIGMUND CECILIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **10,38 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 Beneficiarii dreptului de suprafață au 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,



TABARAC ADRIAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "DRAGAN ION", is written below the printed name.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

scara 1: 200

45191/

08: IUL. 2016

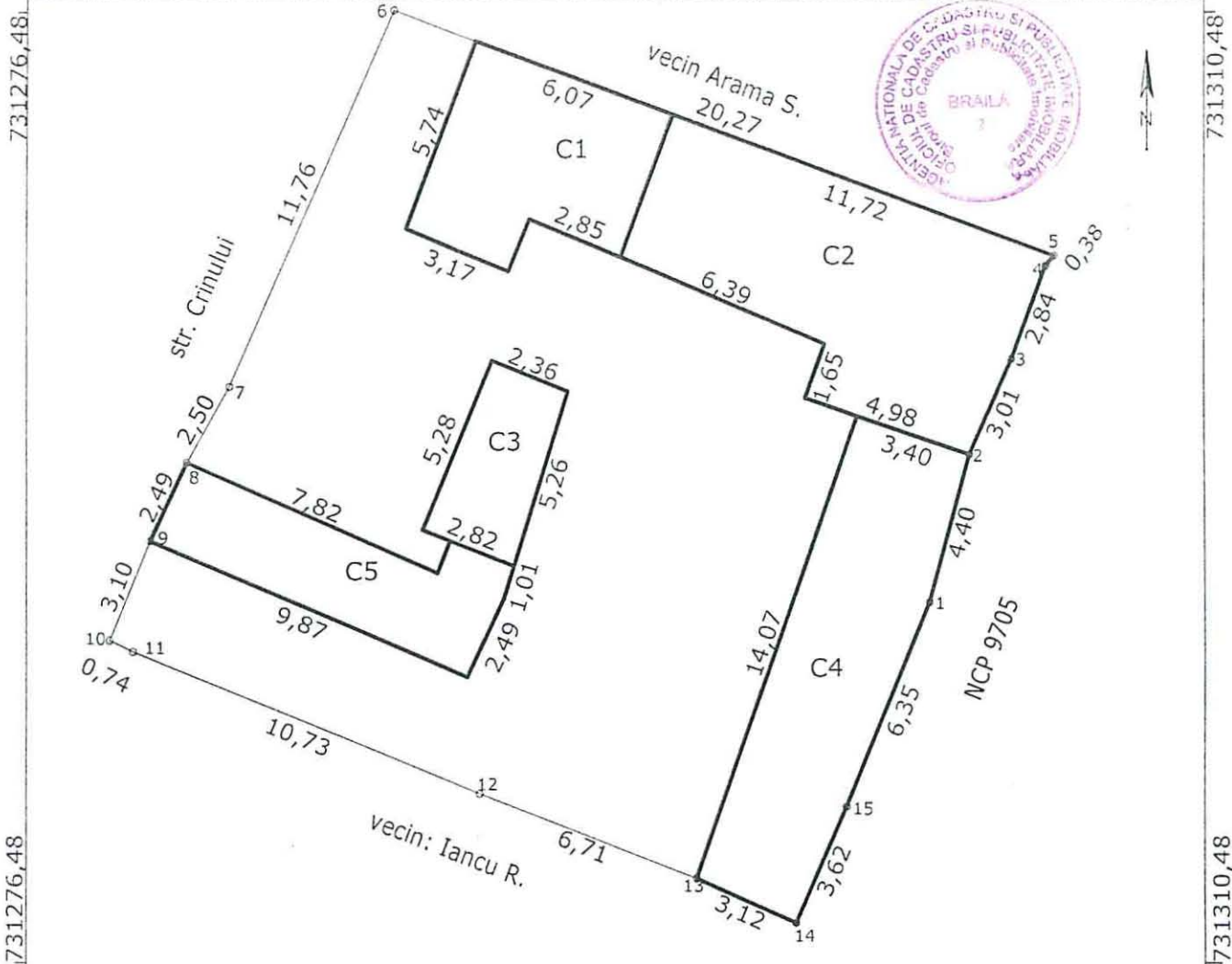
Nr. cadastral	Supraf.masurata	Adresa imobilului
89433	420 mp	Mun.Braila strada Crinului nr.18
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

ANEXA NR 1

LA HOLM NR.269/31.05.2016

423820,12

423820,12



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	420	delimitat astfel:1-2-3-4-5-6-constr.6-7-8 gard beton;8-9 constr.9-10-11 gard metal,11-12-13-14-15-1 constructii,
TOTAL		420	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	Locuinta	31	suprafata desfasurata = 31 mp
C2	Locuinta	61	suprafata desfasurata = 61 mp
C3	Anexa	14	suprafata desfasurata = 14 mp
C4	Anexa	49	suprafata desfasurata = 49 mp
C5	Anexa	26	suprafata desfasurata = 26 mp
TOTAL		181	

Suprafata totala masurata =420 mp

Suprafata din acte =420 mp

Executant,
sing.STANESCU STEFAN
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii
documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Data: 15.04.2016

CERTIFICAT

DE

AUTORIZARE

Seria RO-B-F/Nr.0415

STANESCU

STEFAN

OFICIUL DE CADASTRU

SI PUBLICITATE IMOBILIARA

CONFIRMAREA IMOBILULUI IN BAZA DE DATE

IMAGINARI AERIANE SI CADASTRALE

Data 15.04.2016

Semnatura si stampila



Nr. raport 48A/19.03.2018

ANEXA NR. 2
LA HOTM NR. 269/31.05.2018

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT : Teren Braila, Strada Crinului nr.18, judet Braila



Destinatar: SIGMUNDHENRIC si SIGMUND CECILIA si SERV IMPOZITE SI TAXE

Client: SIGMUND HENRIC

Proprietate c\: Teren situat in oras Braila, Strada Crinului nr.18, judet Braila.

Data evaluarii: 31.12.2017

Data raportului: 19.03.2018

CUPRINS

PARTEA INTAI- INTRODUCERE

1. Cuprinsul raportului.....	1
2. Sinteza raportului.....	3

PARTEA A DOUA- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2. Identificare clientului si a utilizatorilor desemnati.....	5
3. Scopul evaluarii.....	5
4. Identificarea activului supus evaluarii.....	5
4.1. Identificarea proprietatii de evaluat.....	5
4.2. Identificarea dreptului de proprietate.....	5
5. Tipul valorii.....	6
6. Data evaluarii.....	6
7. Inspectia proprietatii.....	7
8. Moneda in care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata.....	7
9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	7
10. Procedura de evaluare.....	7
11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	8
12. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
14. Declararea conformitatii cu SEV.....	10
15. Descrierea raportului.....	10

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare.....	12
2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii.....	15
3. Descrierea proprietatii (terenului)	16
4. Istoricul proprietatii subiect.....	15

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1. Analiza pietei proprietatilor imobiliare la nivel national	17
4.2. Analiza pietei proprietatilor imobiliare la nivel local si zonal.....	18
4.2.1. Oferta competitiva.....	19
4.2.2. Analiza cererii	19
4.3. Analiza echilibrului pietei.....	19

PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	20
2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate a fi construita.....	20

PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata.....	21
------------------------------	----

PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor.....	30
2 Concluzia asupra valorii.....	30
Anexele Raportului	
1 Anexa 1- poze imobil.....	31
2 Anexa 2 –Documente.....	35
3 Anexa 3 – Anunturi vanzare comparabile teren.....	39

PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Subsemnata Velicu Casiana Nicoleta membru titular ANEVAR conform legitimatie membru nr. 17047 emisa de ANEVAR specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile declar ca evaluarea a fost facuta in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2018.

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care mi-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certific urmatoarele:

- ❖ Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al proprietatii . Evaluatorul isi asuma intgral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare.
- ❖ Prezentarea faptelor din raport este corecta si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- ❖ Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea am presupus ca informatiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- ❖ Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise, si sunt analizele, opiniile si concluziile personale impartial si, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
- ❖ Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea care sa favorizeze clientul sau legat



de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.

- ❖ Certific faptul ca detin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiuni de evaluare.
- ❖ Declar pe proprie raspundere ca nu am caziersi nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege;

Prezentul raport este in concordanta cu Standardelor de evaluare ANEVAR

2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Evaluarea a fost solicitata de persoana fizica SIGMUND HENRIC in calitate de beneficiar al dreptului de folosinta asupra imobilului supus evaluarii .
Utilizatorul este SIGMUND HENRIC si SERV IMPOZITE SI TAXE.

3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea „**valorii de piata**” a imobilului supus evaluarii, asa cum este definita in Standardele de evaluare ANEVAR in vederea acordarii dreptului de suprafata cu titlu oneros pentru terenul evaluat.

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata si a redeventei pentru terenul evaluat.

Prezentul raport este realizat pentru scopul mai sus mentionat.

4. Identificarea activului supus evaluarii

4.1. Identificarea proprietatii de evaluat

Activul supus evaluarii este reprezentat de imobil situat in Braila, teren intravilan categoria curti-constructii, Strada Crinului nr.18 dupa cum urmeaza:

- 83 mp reprezentand indiviziune din suprafata totala de 420 mp, inscris in CF 89433 a loc Braila, sub nr cadastral 89433, teren detinut in baza Actului Administrativ 189/25.06.2016 emis de CLM Braila – teren apartinand Municipiul Braila – Domeniul Privat.

Descrierea imobilului este prezentata detaliat in Partea a 3a, pct 3, pag 12.

4.2. Identificarea dreptului de proprietate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat detinut de catre Municipiul Braila – Domeniul Privat conform:



- Act administrativ 189/25.06.2016 emis de CLM Braila
- Relevu
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Extras de CF 89433 , nr. Cerere 62554/12.09.2017

5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluarii respectiv stabilirea **valorii de piata** a imobilului mentionat in vederea tranzactionarii acestuia asa cum este recunoscuta aceasta in cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, SEV 100- Cadrul general.

Conform acestui standard „*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*”

In vederea stabilirii valorii de piata a imobilului supus evaluarii s-au avut in vedere standarde ANEVAR 2018 care sunt compuse din:

- ♦ Standardele Internationale de Evaluare, la care se adauga:
- ♦ Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluarii

- ♦ SEV 100 – cadrul general care include defintia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- ♦ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- ♦ SEV 102 – Implementare;
- ♦ SEV 103 – Raportare;
- ♦ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- ♦ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ♦ Cadrul legal - legislatia in vigoare

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.



6. Data evaluarii

Data evaluarii este definita ca fiind **data la care este valabila concluzia asupra valorii.**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 31.12.2017 data la care se considera valabile ipotezele luate în calcul precum și valorile exprimate de evaluator.

În cazul prezentului raport **data evaluării este 31.12.2017.**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2017. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 31.12.2017. Data raportului este 19.03.2018.

7. Inspectia proprietatii

Însepectia proprietatii nu a fost efectuată deoarece terenul este cel de sub construcții. Raportul este unul tip desk top. Valorile estimate sunt valabile la data precizată în raport și respectiv atata timp cât condițiile specifice nu suferă modificări de natură să influențeze opiniile prezentate.

8. Moneda în care se exprima valoarea estimată și modalitățile de plată

Valoare exprimată în prezentul raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite. Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (31.12.2017) este cel afișat de BNR și anume 4,6597 lei/eur. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize 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.)

9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea realizării prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- ❖ Relevu
- ❖ Extras de CF 89433 nr cerere 62554/12.09.2017



10. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea pe baza unor liste de informatii solicitate clientului;
- Insectia proprietatii;
- Stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale care au stat la baza intocmirii raportului;
- Selectarea tipului de valoare
- Analiza si verificarea informatiilor culese
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietari respectiv:

- ❖ Contractul de vanzare cumparare, Plan de delimitare a bunului imobil

Alte informatii necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

- ❖ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR din data de 31.12.2017;
- ❖ Publicatii privind piata imobiliara;
- ❖ Cataloage de costuri IROVAL editia 2016;
- ❖ Articole din presa;
- ❖ bazele de date si informatii publice, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- ❖ informatii preluate de la agentiile imobiliare zonale si birouri notariale.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietari si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.



12. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate”.

Ipoteza speciala „este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie la data evaluarii”.

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- minanți și costul
area, nu am fost
a indice prezenta
abilirea existenței

- Previziunile si estimarile in prezentul raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei vanzari cu plata integrala, cash;
- Previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie de piata stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locația indicata in schita cadastrala se considera a fi corecta. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesara pentru a masura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanța între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate nu pot fi asumate in mod juridic evaluatorului.
- valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanța relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate



fara acordul prealabil al evaluatorului;

- Informatiile referitoare la nerespectarea categoriei de folosinta a terenului supus evaluarii a fost primita de la proprietar, acesta fiind responsabil pentru datele furnizate evaluatorului

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

Evaluarea a fost pregatita in baza ipotezelor din cadrul instructiunilor agreeate si cu luarea in considerare a mentiunilor din cadrul raportului si rezumat. Mentionez insa ca daca aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimata ar putea fi afectata

13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatari si autorul nu il va dezvalui unei terte parti cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord sa isi asume realizarea misiunii incredintate de catre client in scopul utilizarii precizate in raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a oricaror altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in cuprinsul raportului.
- Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui sa poata fi modificata sau transmisa unor terte parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii imobiliare evaluate, iar valoarea prezentata in raport nu are legatura cu valoare de asigurare.

14. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

15. Descrierea raportului

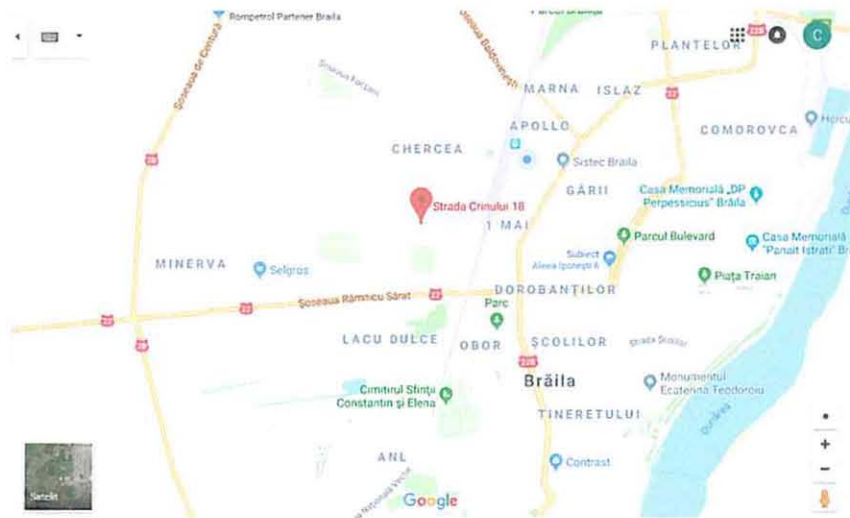
Raportul va fi prezentat in forma scrisa, indosariat ,numerotat semnat si stampilat.



PARTEA A TREIA-PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare

Imobilul subiect al evaluării noastre, este amplasat în zona periferică a localității Braila, Cartier Chercea, Sos. Crinului nr.18, la mai puțin de 5 km de centrul Brailei. În ultima perioadă, mai precis din anul 2010 până în prezent tot mai mulți braileni cu venituri ridicate sau peste medie au început să-și ridice case în zona, astfel că, investitori și-au manifestat interesul de a dezvolta noi proiecte imobiliare, complexuri rezidențiale în această zonă, având în vedere tendința cumpărătorilor de a-și achiziționa case și /sau apartamente în zone liniștite, departe de aglomerația și poluare urbană.



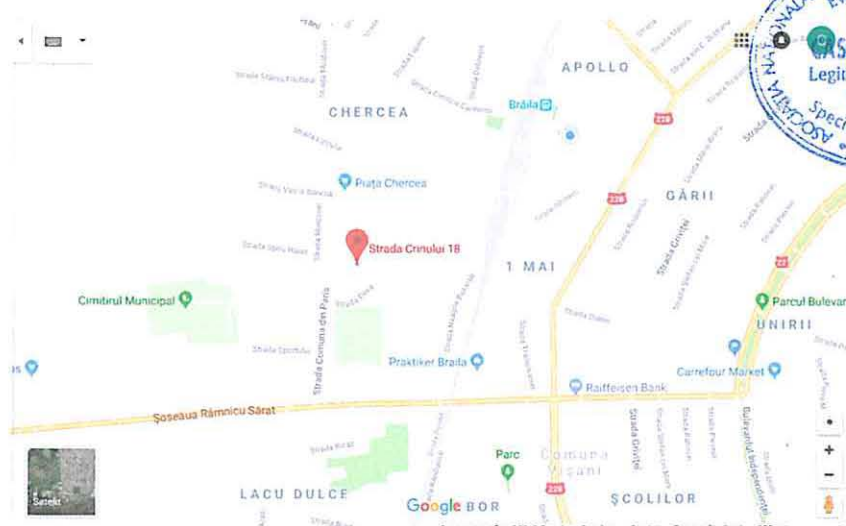
La acest moment zona Chercea este în continuă expansiune, adresându-se în principal potențialilor clienți cu venituri mult peste medie.

Distanța față de proprietăți complementare (piete, magazine, instituții de învățământ și lacase de cult etc.) este satisfăcătoare. În apropierea cartierului există instituții de învățământ gimnazial, și există piete agroalimentare. Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, Internet.

Artere importante de circulație în apropiere: Auto: Str. Comuna din Paris și Strada Crinului. Străzile cartierului sunt asfaltate. Cartierul dispune de utilități respectiv apă, canalizare, curent electric și bransament la rețeaua de gaze.

In ceea ce priveste **caracterul edilitar** al zonei, afirm ca este o zona rezidentiala periferica. Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala la periferia orasului Braila. In zona sunt amplasate preponderent imobile rezidentiale unifamiliale. **Reteaua de transport in comun (statie autobuz)** se afla in apropierea cartierului, la aprox. 0.5 km, pe strada Comuna din Paris . O unitate de invatamant liceal se afla situata la aprox 0.1 km de clocatia analizata. Unitatile comerciale: supermarketul Selgros este la o distanta de aprox 1.5 km iar distanta pana la supermarketul Carrefour poate fi parcursa in aprox. 10-15 min cu auto. La mai putin de 500 m exista o statie de alimentare carburanti, iar distanta fata de centrul orasului este de aproximativ 4-5 km. In ceea ce priveste spatiile de recreere (parcuri, locuri de joaca pt copii, pt promenada, restaurante etc) acestea nu lipsesc in zona analizata, astfel incat la acest moment cel mai apropiat parc este situat la o distanta de aproximativ 0.5 km .

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentiala amplasata la periferia localitatii Braila, in apropierea strazii Comuna din Paris, cu acces din Strada Crinului. In zona sunt amplasate preponderent case de locuit. Dotarile si retelele edilitare sunt satisfacatoare iar ambientul este civilizat. Avand in vedere distanta foarte mare fata de centrele de invatamant preгимnazial si gimnazial, fata de centrul orasului, de zonele de recreere, de institutiile bancare precum si de centrele comerciale distanta care implica necesitatea mijloacelor proprii de transport, putem concluziona ca zona prezinta u grad de atractivitate ridicata si interes doar pentru acea categorie de cumparatori cu venituri peste medie chiar superioare .



Macrozona- zona Chercea

2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii

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

Din documentele prezentate si mentionate mai sus, rezulta faptul ca dreptul asupra proprietatii evaluate este deplin si apartine Municipiul Braila – Domeniul Privat conform acte anexate la raport.

Din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta al spatiului ulterior.

3. Descrierea proprietatii

Descrierea terenului. Terenul aferent proprietatii evaluate este teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata totala 83 mp, inscris in CF nr 89433 a localitatii Braila sub nr cadastral 89433. Are forma dreptunghiulara si topografie plana. Accesul se realizeaza direct din strada Crinului, strada cu doua sensuri de circulatie, asfaltata.

Istoricul proprietatii subiect

Proprietatea apartine Municipiului Braila – Domeniul Privat



PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

Analiza pietei reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

4.1. Analiza pietei proprietatilor imobiliare compuse din teren la nivel national

Segmentul terenurilor a fost cel mai lovit de criza, dar ultimul an a adus schimbari majore, cel putin in ceea ce priveste loturile din zonele centrale si semicentrale ale marilor orase. Dezvoltatorii imobiliari au inceput din nou sa investeasca in proiecte rezidentiale de dimensiuni mici si mijlocii, ceea ce, inevitabil, se reflecta in piata terenurilor. Insa specialistii subliniaza ca entuziasmul proprietarilor trebuie temperat: nu vom vedea prea curând cresteri uluitoare de pret similare perioadei anterioare lui 2008.

Terenuri mici amplasate in zone bune ale Capitalei, suprafete mai mari din imprejurimi sau loturi de casa de la periferiile oraselor, toate s-au devalorizat masiv, in ultimii sapte ani. Insa lucrurile incep sa se indrepte, si pe acest segment – odata cu dezmortirea pietei rezidentiale si a celei a cladirilor de birouri, terenurile au reinceput sa fie cautate. Preturile sunt, in continuare, departe de cele anterioare crizei, insa acest lucru este benefic pentru o piata stabila, subliniaza specialistii.

Categorie importanta intr-o piata imobiliara sanatoasa, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou in joc, investind deocamdata prudent. Cei care cumpara zilele acestea sunt exclusiv cei interesati sa dezvolte un proiecte in viitorul apropiat, astfel ca analizeaza mult mai atent caracteristicile unui teren. Numarul tranzactiilor a urcat simtitor fata de anii trecuti, preturile inca scazute fiind unul dintre cei mai importanti factori.

Luând in calcul evolutia pozitiva a economiei, stabilizarea preturilor locuintelor, accesibilitatea ofertelor de creditare si revenirea cererii pe segmentul rezidential, specialistii estimeaza ca piata terenurilor va continua sa creasca pe parcursul anului 2018.



4.2. Analiza pietei proprietatilor imobiliare compuse din teren la nivel local si la nivelul zonei Cartier Chercea

Pentru o mai buna fundamentare a raportului de evaluare , evaluatorul a analizat in cadrul prezentului raport, piata proprietatilor imobiliare compuse din teren situat in intravilanul orasului Braila.

Specificul municipiului Braila, compozitia sa sociala si activitatile economice se modifica in timp, iar obiectivele dezvoltarii urbane actuale incurajeaza flexibilitatea instrumentelor de control privind folosinta terenurilor, ca raspuns al schimbarilor cantitative si calitative ale cererii de functiuni urbane.

Specificul pietei terenurilor il reprezinta produsul acestei pieti si anume terenul urban. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcela este unica si i se asociaza un set particular de calitati, care descriu amplasamentul si caracteristicile fizice.

In judet valorile estimative pentru intravilan au crescut fata de anul trecut conform studiului realizat de Corpul expertilor tehnici, astfel incat pretul terenurilor intravilane din judet inregistreaza o majorare a valorilor de circulatie. De exemplu, terenurile intravilane din judet, zona periurbana, situata in Chiscani, Varsatura sau Lacu Sarat sunt cotate la 80 lei/mp (18 eur/mp) fata de 30-50 lei /mp (7-11 eur/mp) in anul anterior .O zona interesanta pentru braileni este cea de la Cazasu. Aici cotationa este de 65 lei/mp (15 eur/mp) in urcare cu 15 lei/mp (3 eur/mp) fata de anul anterior.

In ceea ce priveste zona in care este amplasata proprietatea subiect de evaluat, si anume cartier Minerva, la sos. Rm Sarat si in apropiere de Sos de Centura, preturile au crescut semnificativ fata de anul anterior ca urmare a cererii ridicate pentru aceasta zona si a potentialului pe care aceasta il ofera in perspectiva. Acest lucru se datoreaza si celor doi mari investitori care au demarat complexe proiecte de ansambluri rezidentiale destinate in principal cumparatorilor cu venituri peste medie. Astfel ca in 2016 mp de teren in aceasta zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse in intervalul 45-65 eur/mp.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea zonei, prezenta investorilor in zona, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.



4.2.1. Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Valoarea economica a terenului este data de modul de folosire a acestuia. In general valoarea unui teren urban este determinat de gradul de atractivitate al acestuia, grad determinat de nivelul de servicii si de locuri de munca oferit.

Este binecunoscut faptul ca una din principalele caracteristici ale terenului este aceea ca este limitat.

In urma analizarii ofertelor de teren din zona analizata, putem afirma ca oferta de proprietati imobiliare similare este in stagnare.

4.2.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In zona analizata, cererea curenta pentru proprietati imobiliare similare cu cea evaluata este in crestere ca urmare a celor doua proiecte rezidentiale de amploare demarate.

Competitia intensa pentru alegerea amplasamentelor sau pentru ultimele amplasamente ramase in zona analizata conduce implicit la cresterea pretului/mp a terenurilor disponibile in zona.

Ca o concluzie a celor expuse anterior, zona in care este amplasata proprietatea evaluata se caracterizeza printr-o cerere ridicata de proprietati imobiliare de tipul celei evaluate.



4.3. Analiza echilibrului pietei

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

In ceea ce priveste piata analizata in cadrul prezentului raport, din informatiile analizate putem concludem ca la data evaluarii piata specifica proprietatii supuse evaluarii releva un dezechilibru in favoarea ofertei, respectiv exista o cerere ridicata in comparatie cu oferta competitiva.

PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind “ *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a proprietati imobiliare evaluate trebuie sa fie:

- **Permisa legal**
- **Fizic posibila**
- **Fezabila financiar**
- **Maxim productiva**

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Practic, tinand cont de tipul terenului, de ceea ce este permis din punct de vedere legal conform certificatului de urbanism de informare, de amplasarea acestuia, cea mai buna utilizare care maximizeaza valoare terenului este cea de teren liber , pentru construirea unei proprietati rezidentiale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ❖ indeplineste conditia de fizic posibila.
- ❖ este permisibila legal;
- ❖ este fezabila financiar.
- ❖ este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

PARTEA A SASEA - EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* si consta in “*procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliar subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare*” (GEV 630 para. 37).

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

In evaluarea terenului se pot utiliza sase tehnici: comparatia vanzarilor, alocarea, extractia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduala si capitalizarea rentei funciare. Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe; tehnica reziduala combina metoda capitalizarii cu metoda costului, iar parcelarea combina cele trei metode.

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiza comparativa care combina tehnica calitativa si tehnica cantitativa si care reflecta cel mai bine natura



imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Evaluatorul a analizat astfel vânzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si in valoare absoluta. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea ajustarilor. Ajustarile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă doua linii: una pentru comparare si alta pentru ajustare.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total ajustari exprimate absolut si procentual din pretul de vanzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. In acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost de la agentii imobiliare colaboratoare, de pe siturile specializate si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Estimarea redeventei

Conform **prevederilor legale** „, limita minima a pretului concesiunii se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i}$$

r = redeventa anuala



VELICU CASIANA NICOLETA – EVALUATOR MEMBRU TITULAR
A.N.E.V.A.R. Raport evaluare- Teren cota indiviza, Braila

GRILA DATELOR DE PIATA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ANEXA 2

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	83.00	200	320	224
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		110.00	125.00	91.07
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-11.00	-12.50	-9.11
Pret estimat (EURO/mp)		99.00	112.50	81.96
Drepturi de proprietate	Folosinta	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Valoare corectie (EURO/mp)		-25	-28	-20
Pret corectat (EURO/mp)		74.25	84.38	61.47
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		74.25	84.38	61.47
Conditii de piata	martie 2018	actual	actual	actual
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		74.25	84.38	61.47
Localizare	Braila, strada Crinului 18, Cartier Chercea	Chercea	Chercea	Chercea
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		74.25	84.38	61.47
Drum acces	asfalt	asfaltat, direct	asfaltat, direct	Asfaltat , Direct
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		74.25	84.38	61.47
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		74.25	84.38	61.47
Utilitati	Da	partial	utilitati complete	partial
Corectie (%)		10%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		7.43	0.00	6.15

Pret corectat (EURO/mp)		81.68	84.38	67.62
Suprafata	83.00	200	320	224
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		81.68	84.38	67.62
Relieful/forma terenului	regulat	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		81.68	84.38	67.62
Altele	indiviziune	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare Corectie (EURO/mp)		-16.34	-16.88	-13.52
Pret corectat (EURO/mp)		65	68	54
Corectie totală netă (EURO)		-33.66	-45.00	-27.87
Corectie totală netă (%)		-31%	-36%	-31%
Corectie totală brută (EURO)		48.51	45.00	40.16
Corectie totală brută (%)		44%	36%	44%
Suprafata teren (mp)	83.00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	68	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5,600	EURO		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustari pentru tipul tranzactiei - Comparabilele C1, C2, C3 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decontate cu un procent de 10 % , reprezentand marja de negociere.

Ajustari pentru dreptul de prop. transmis- Dreptul de proprietate deplin – au fost necesare ajustari intrucat terenul este in folosinta si in indiviziune.

Conditii de finantare- Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare- Deoarece conditiile de vanzare sunt similare, nu sunt necesare ajustari

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata (data)- Nu au fost necesare ajustari.

Ajustari pentru localizare - Zona de amplasare a proprietatii subiect este: loc. Braila, Strada Crinului 18, jud Braila.

La acest el de comparatie s-a avut in vedere analizare pietei pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit.

C1, C2 si C3 - nu necesita corectii, zonele de localizare fiind similare.

Ajustari pentru suprafata: Nu au fost necesare ajustari

Ajustari pentru starea terenului : Nu au fost necesare ajustari.

Ajustari pentru Topografie , utilitati, drum acces- nu au necesitat ajustari.

Ajustari pentru caracteristici economice si pentru CMBU- nu au fost efectuate ajustari, comparabilele fiind similar cu proprietatea subiect.

Avand in vedere cele expuse anterior, am considerat intervalul de valori (53-77 €/mp) si am dat cea mai mare importanta proprietatii comparabile C3 care a necesitat minimul de ajustari, si cea mai mica ajustare bruta .

Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile C2 a indicat ca valoarea acesteia este de 68 €/ mp.

In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 5.600 €.

In vederea sustinerii rationamentului de calcul aplicat in vederea stabilirii ajustarilor efectuate regasiti atasat raportului de evaluare anunturile de vanzare ale comparabilelor analizate *Anexa 1*

PARTEA A SAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatiilor**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.



Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza **calitatea** si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu **cantitatea** informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

2 Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan categoria CC) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe. Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei si criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Valoarea asimilata pentru terenul supus evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii ajustate a terenului comparabilei **C2** deoarece terenului C2 i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatii de piata este de

68 EUR/ mp, echivalent 317 LEI/mp

la cursul valutar de 4,6597 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



Redeventa

Redeventa anuala /mp	10.38 lei
Redeventa anuala total suprafata (83 mp)	861.50 Lei
	185 Eur
Redeventa lunara /mp	0.86 Lei
Redeventa lunara total suprafata (83 mp)	72 lei
	15 Euro

Curs euro : (31.12.2017) 4,6597 Lei /eur

