

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 448

din 30.08.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 123,00 mp indiviz din 389,00 mp, situat în Brăila, str. Inului nr. 37, NCP 85772, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantei **TERMHIDRO S.R.L.**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, precum și cererea solicitantei **TERMHIDRO S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 23096/13.06.2018;

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, precum și, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009 completată prin H.C.L.M. nr. 175/30.06.2014, anexa 1.63, poz. 3;

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 suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 123,00 mp indiviz din 389,00 mp, situat în Brăila, str. Inului nr. 37, NCP 85772, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantei **TERMHIDRO S.R.L.**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **1,69 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 superficie 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 Beneficiara dreptului de superficie 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 superficie.

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,

SÎRBU CONSTANTIN



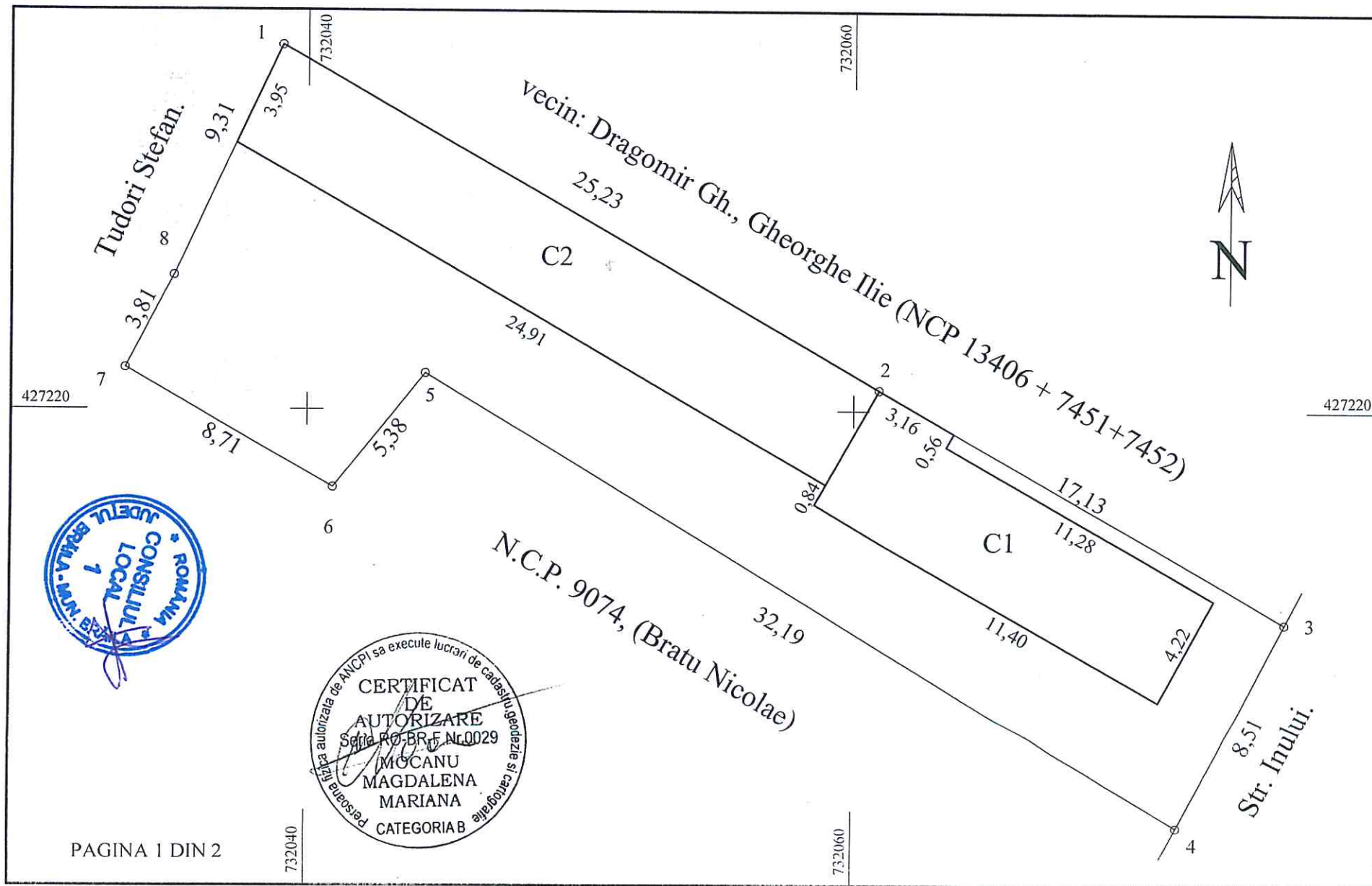
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului		
85772	389mp	Mun. BRAILA		
		Str. Inului nr. 37.		
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA	42682 - 2

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 49014 Data 1 AUG 2014



ANEXA NR. 1.
LA HCLM NR. 448/30.08.2018

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentuni
I	TDI	Cc	389		7 - 6 - 5 - 4 gard de tabla. 1-2-3 nematerializat + constructie. 4 - 3 gard scandura+ zid si 7-8- 1 nematerializat + azbociment.
TOTAL			389		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentuni
C1	CL	Locuinta	63		locuinta formata din 2 camere, buc, antreu, construita din chirpici si acoperita cu tabla.
C2	CA	Anexa	99		Magazie in stadiu de ruina
TOTAL			162		
Inventar de coordonate Sistem de proiectie STEREO '70			VERIFICAT:		EXECUTANT
1 Y=732039.08 X=427233.35 2 Y=732060.93 X=427220.75 3 Y=732075.76 X=427212.17 4 Y=732071.82 X=427204.63 5 Y=732044.30 X=427221.34 6 Y=732040.93 X=427217.14 7 Y=732033.40 X=427221.52 8 Y=732035.17 X=427224.90 Suprafata masurata = 389mp Supr conform act=389mp (266mp propr +123mp CLM)			 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.		ing. MOCANU Magdalena 
PAGINA 2 DIN 2			Data:		Data executiei: 05.07.2014

Nr. Inregistrare: 39107 ziua 30 luna 05 anul 2014
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
 eliberata la data de 04.06.2014
 Tariful: 700, cu chitanța nr. 128784
 Referent: DRAGNEA MARIAN
 L.S.

Nr. raport 51/14.05.2018

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT : Teren Braila, Strada Inului nr.37 judet Braila

Destinatar: TERMHIDRO SRL si PRIMARIA BRAILA- IMPOZTE SI TAXE

Client: TERMHIDRO SRL

Proprietate c\: Teren situat in oras Braila, Strada Inului nr.37, judet Braila.

Data evaluarii: 31.12.2017

Data raportului: 14.05.2018



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



SINTEZA RAPORTULUI

SUBIECTUL EVALUAT: Teren in indiviziune 123mp din 389mp.

LOCALIZARE: Strada Inului nr.37, judet Braila

BENEFICIAR: SC TERMHIDRO SRL si PRIMARIA
BRAILA – IMPOZ si TAXE

DATA EVALUARII: 31.12.2017

CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,6597 RON

SCOPUL EVALUARII: Estimarea valorii de piata si a
redeventei in vederea acordarii dreptului de superficie cu titlu oneros
pentru terenul evaluat.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarile de piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

Abordarea prin piata :

Valoare de piata : 11 eur / mp (51 ron/ mp) .

Valoarea nu include TVA

Superficie

V superficie anuala lei /mp 1.69 lei

V superficie anuala total suprafata (123 mp) 208 Lei

45 Eur

V superficie lunara /mp 0.14 Lei

V superficie lunara total suprafata (123 mp) 17 lei

Curs euro :

4,6597 lei / eur



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 catre SC TERMHIDRO SRL in calitate de beneficiar al dreptului de superficie asupra imobilului supus evaluarii .
Utilizatorul este SC TERMHIDRO SRL si PRIMARIA BRAILA-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 superficie cu titlu oneros pentru terenul evaluat.

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata si a valorii de superficie 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 Inului nr.37 dupa cum urmeaza:

- **123 mp** din suprafata totala de **389 mp**, inscris in CF **85772** a loc Braila nr cadastral 85772.

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 asupra 123 mp teren indiviziune cf extras CF 85772.

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 prețurilor la data de 31.12.2017 data la care se considera valabile ipotezele luate in calcul precum si valorile exprimate de evaluator.

In cazul prezentului raport **data evaluarii este 31.12.2017**



7. Insectia proprietatii

Insectia proprietatii nu a fost efectuata deoarece terenul este cel de sub constructii. Raportul este unul tip desk top. Valorile estimate sunt valabile la data precizata in raport si respectiv atata timp cat conditiile specifice nu sufera modificari de natura sa influenteze opiniile prezentate.

8. Moneda in care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata

Valoare exprimata in prezentul raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite. Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si in EUR. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluarii (10.05.2018) este cel afisat de BNR si anume 4.6454 /eur. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliara specifica etc.)

9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea realizarii prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului documente de proprietate.

- Extras de Carte Funciara pentru Informare, nr cerere 40991/10.06.2015
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

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:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare, nr cerere 40991/10.06.2015
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

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;
- ❖ 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 :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatia de urbanism, legile de constructii iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata;



- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plată integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată în schița cadastrală se considera a fi corectă. 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 și 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 și 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 și 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 și sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietăți și 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 și 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 și cu luarea in considerare a mentiunilor din cadrul raportului și rezumat. Mentionez inasa ca daca aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimata ar putea fi afectata



13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terțe părți cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord să își asume realizarea misiunii încredințate de către client în scopul utilizării precizate în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a oricărui altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în cuprinsul raportului.
- Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui să poată fi modificată sau transmisă unor terțe părți. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoare de asigurare.

14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

15. Descrierea raportului

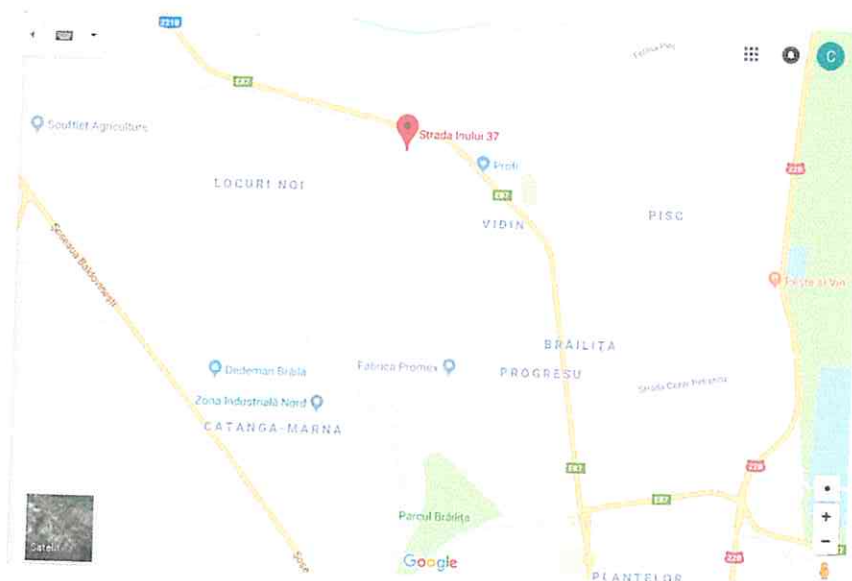
Raportul va fi prezentat în formă scrisă, îndosariat, numerotat, semnat și stampilat.



PARTEA A TREIA-PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare

Imobilul subiect al evaluarii noastre, este amplasat in zona periferica a localitatii Braila, Strada Inului nr.37, la mai putin de 5 km de centrul Brailiei. In ultima perioada, mai precis din anul 2010 pana in prezent tot mai multi braileni cu venituri ridicate sau peste medie au inceput sa-si ridice case in zona, astfel ca, investitori si-au manifestat interesul de a dezvolta noi proiecte imobiliare, complexuri rezidentiale in aceasta zona, avand in vedere tendinta cumparatorilor de a-si achizitiona case si /sau apartamente in zone linistite, departe de aglomeratia si poluare urbana.



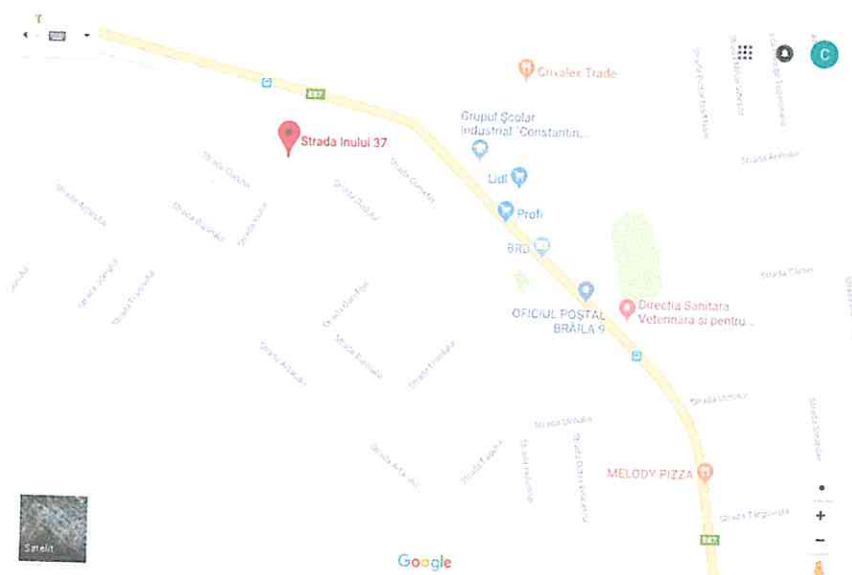
Distanța fata de proprietati complementare (piete, magazine, institutii de invatamânt si lacase de cult etc.) este satisfacatoare. In apropierea cartierului exista institutii de invatamant gimnazial, si exista piete agroalimentare. Utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa - canalizare, energie electrica, gaz metan, telefonie, TV cablu , Internet.

Artere importante de circulatie in apropiere: Auto: Str. Sos de Centura si Calea Galati. Strazile cartierului sunt partial asfaltate. Cartierul dispune de utilitati respectiv apa, canalizare, curent electric si 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 Calea Galati. O unitate de invatamant liceal se afla situata la aprox 0.1 km de locatia analizata. Unitatile comerciale: market Lidl, Profi sunt la o distanta de aprox 0.5 km. 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 Sos de Centura, cu acces din Calea Galati. In zona sunt amplasate preponderent blocuri si locuinte unifamiliale. Dotarile si retelele edilitare sunt satisfacatoare iar ambientul este civilizat. Avand in vedere distanta foarte mare fata de centrele de invatamant pregimnazial 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 Vidin

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 Municipiului Braila – Domeniul privat pentru suprafata de 123 mp teren in indiviziune din totalul de 389 mp.

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

3. Descrierea proprietatii

Descrierea terenului. Terenul supus evaluarii in suprafata de 123 mp indiviza din 389 mp este teren intravilan categoria curti-constructii inregistrat in CF nr 85772 a localitatii Braila cu nr cadastral 85772. Are forma dreptunghiulara si topografie plana. Accesul se realizeaza direct din strada Inului, strada cu doua sensuri de circulatie, neasfaltata.

Istoricul proprietatii subiect

Proprietatea ce face obiectul evaluarii este proprietatea 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 miciute 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 Vidin

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 Vidin 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 2018 mp de teren in aceasta zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse in intervalul 20-30 eur/mp.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea zonei, prezenta investitorilor 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 concluziona 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

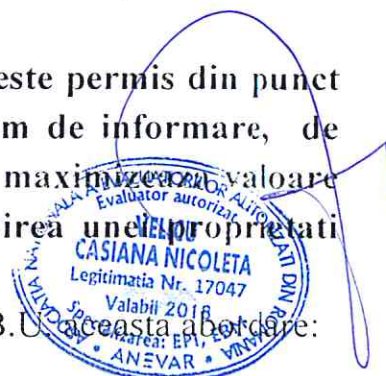
Cea mai buna utilizare a proprietati imobiliare evaluate trebuie sa fie:

- **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 valoarea 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. Ajustările 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. Ajustările 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.



GRILA DATELOR DE PIATA

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
Suprafata teren (mp)	123	500	497	1,000
Preț de oferta/vanzare (€)		32	22	21
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		10%	10%	10%
Valoare ajustare (€/mp)		3.20	2.16	2.15
Pret estimat (€/mp)		28.80	19.43	19.31
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Drept de proprietate transmis	in folosinta / indiviziune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (€/mp)		-14.40	-9.72	-9.66
Preț ajustat (€)		14.40	9.72	9.66
Condiții de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		14.40	9.72	9.66
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		14.40	9.72	9.66
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		14.40	9.72	9.66
Condiții de piata	mai 2018	mai 2018	mai 2018	mai 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		14.40	9.72	9.66
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Strada Inului nr.37	Pisc Brailita	Vidin	Brailita
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	123	500	497	1000
Ajustare (%)		5%	5%	10%
Ajustare (€/mp)		0.72	0.49	0.97
Construit	Da	Nu	Nu	Nu

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

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Topografie	regulat, plan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	pe teren	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Drum acces	pietruit	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<i>CARACTERISTICI economice</i>	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Zonarea- destinatia legala permisa	Comercial, intravilan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)</i>		1	0	1
Pret ajustat (€)		15	10	11
Ajustare totala neta absoluta (€)		-14	-9	-9
Ajustare totala neta procentuala		-45%	-45%	-40%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		14	9	9
Ajustare totala bruta procentuala		45%	45%	40%
Nr ajustari		2	2	2
VALOARE ESTIMATA (€/mp)		11		
VALOARE ESTIMATA EURO		1,353		
cea mai mica Ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		C3		
curs BNR la 31.12.2017			4.6597	



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustari pentru tipul tranzactiei - Comparabilele C1, C2, C3 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate 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 cumpararea - 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 Inului nr.37, jud Braila.

La acest el de comparatie s-a avut in vedere analiza 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: Au fost necesare ajustari 5% pt A si B si 10% pt C pentru suprafata mai mare fata de cea a subiectului.

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 (20-30 €/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 C3 a indicat ca valoarea acesteia este de 11 €/ mp.

In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 1.353 €.

In vederea sustinerii rationamentului de calcul aplicat in vederea stabilirii ajustarilor efectuate regasiti atasat raportului de evaluare anunturile de vanzare ale comparabilelor analizate Anexa 3.



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 **C3** deoarece terenului C3 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 :

11 EUR/ mp, echivalent 51 LEI/mp

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

Supraficie

V supraficie anuala lei /mp 1.69 lei

V supraficie anuala total suprafata (123 mp) 208 Lei

45 Eur

V supraficie lunara /mp 0.14 Lei

V supraficie lunara total suprafata (123 mp) 17 lei

4 Euro

Curs euro : 4,6597 Lei /eur

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

