

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 818

din 27.12.2021

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 225,00 mp, indiviz din suprafața de 457, 00 mp, situat în Brăila, str. Progresului nr. 178, NCP 97407, în favoarea solicitanților [REDACTAT] [REDACTAT] [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTAT] [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31195/18.10.2021;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele 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. 20, alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 263/28.05.2021, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 429/11.08.2021, anexa 1.143, poziția nr. 9;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 225,00 mp, indiviz din suprafața de 457, 00 mp, situat în Brăila, str. Progresului nr. 178, NCP 97407, în favoarea solicitanților [REDACTAT] [REDACTAT] [REDACTAT] teren pe care se află amplasată construcția C1, C2 și C3, 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 **10,56 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRU GOJAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

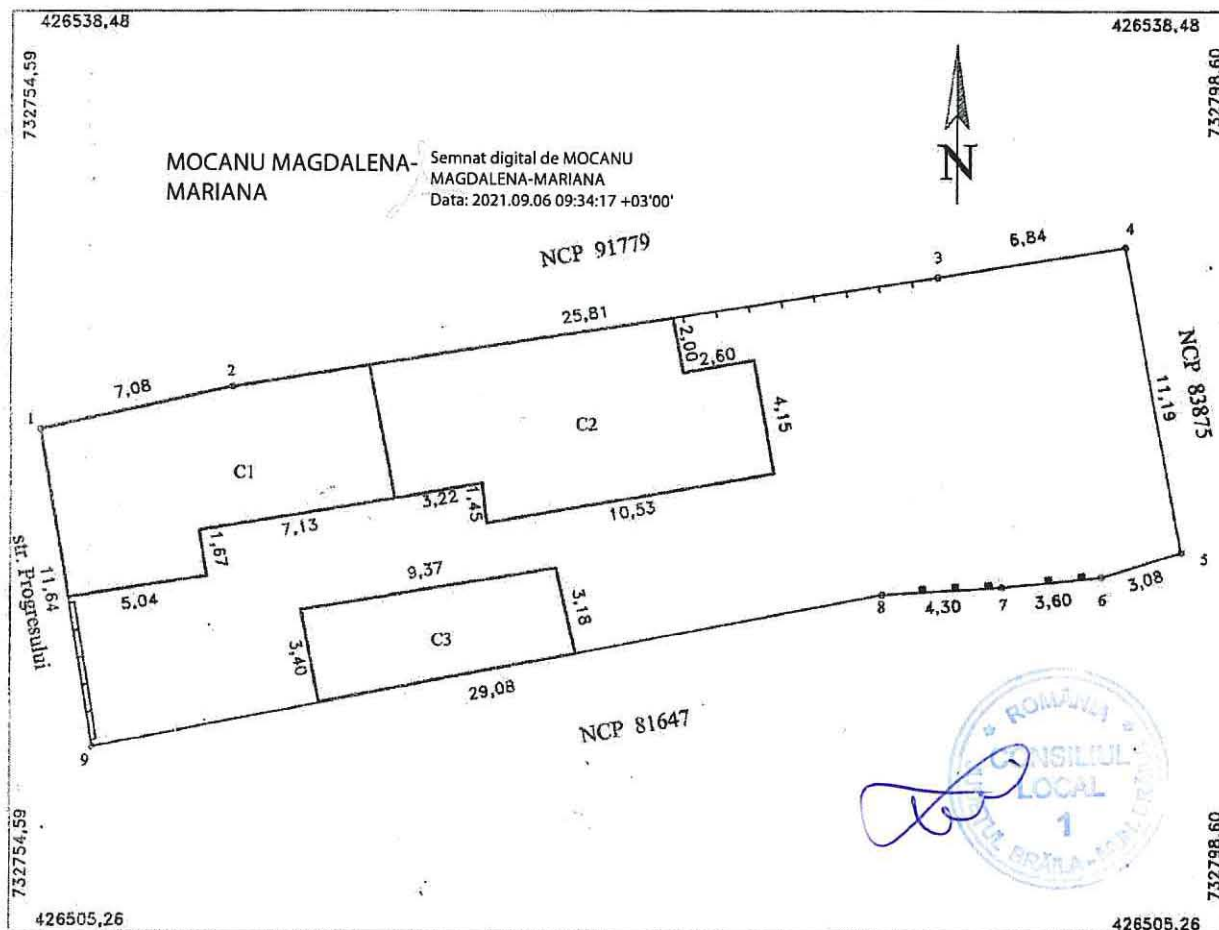
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
97407	457mp	Mun. BRAILA	
		str. Progresului nr. 178	
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAJLA

Nr. R.G.I.... 71147/6.09.2021



A. Date referitoare în teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători	Mențiuni
1	TDI	Cc	457	1-2 constr., 2-3constr.+lemn, 3-4-5-6 constr., 6-7-8 tublia, 8-9 constr., 9-1 beton +constr.
TOTAL			457	

B. Date referitoare în construcții				
Cod Constr.	Cod grupa destinație	Denumire	Suprafața construită la sol	Mențiuni
C1	CL	Locuinta	66	Locuinta, construita în 1993
C2	CL	Locuinta	75	Locuinta, construita în 1993
C3	CL	Locuinta	31	Locuinta, construita în 1993
Total			172	

Suprafața măsurată = 457mp
 Suprafața construită act = 457mp

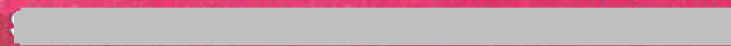
Executant		Inspector	
ing. MOCANU Magdalena MARIA TORIZARE		Liliana Sirghie	
Confirm executarea măsurătorilor și a corectitudinea întocmirii documentelor de cadastru corespunzătoare acestora cu rubrica 100/2007		Confirm în baza de date integrată și atribuirea numărului de laș	
Semnatura și ștampilă		Semnatura și ștampilă	
Data: 10.05.2021		Data: 2021.09.08	

Stampa BCPI

Raport de evaluare

Nr. 317 din 24.11.2021

Client :



Utilizator : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

Proprietatea :

Teren intravilan cu suprafața de 225
mp , număr cadastral 97407 situat în
Brăila, str Progresului nr.178, jud.
Brăila



Cuprins

1	<u>TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII</u>	3
1.1	<u>IDENTIFICARI, SCOP SI STANDARDE</u>	3
1.2	<u>EVALUARE</u>	4
1.3	<u>CONFIDENTIALITATE, RESTRICTII DE UTILIZARE, PUBLICARE SI DIFUZARE</u>	7
1.4	<u>DIVERSE</u>	8
2	<u>IDENTIFICAREA PROPRIETATII</u>	9
2.1	<u>INSPECTIE</u>	9
2.2	<u>LOCALIZARE</u>	9
2.3	<u>DESCRIEREA PROPRIETATII</u>	9
2.4	<u>STARE DE INTRETINERE</u>	9
2.5	<u>MATERIALE NOCIVE</u>	9
2.6	<u>PERICOL DE INUNDATII/CUTREMUR</u>	10
2.7	<u>ASPECTE DE PROTECTIE A MEDIULUI</u>	10
2.8	<u>URBANISM</u>	10
2.9	<u>TVA</u>	10
2.10	<u>DREPT DE PROPRIETATE</u>	10
2.11	<u>CHIRIASI</u>	11
3	<u>ANALIZA DE PIATA SI ABORDAREA EVALUARII</u>	11
3.1	<u>SCURTA PREZENTARE A PIETEI SPECIFICE</u>	11
3.2	<u>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	11
3.3	<u>ABORDARI IN EVALUARE</u>	12
3.4	<u>EVALUARE</u>	13
4	<u>IPOTEZE SI DEFINITII</u>	14
5	<u>CONDITII LIMITATIVE</u>	19

ANEXE

- A HARTA AMPLASARE
- B FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII
- C DOCUMENTE DE PROPRIETATE, URBANISM, PLANURI
- D CALCULE

3.4.2 CERTIFICAREA VALORII ȘI STABILIREA PREȚULUI CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

Suntem de parere ca Valoarea de Piata a dreptului de proprietate asupra imobilului descris in acest raport de evaluare si anexele sale la data de 24.11.2021 este de:

59.384 lei (cincizecisinouămiitreisuteoptzecisipatru lei)

Valoarea de mai sus nu este afectata de TVA

Prețul constituirii dreptului de superficie se face plecând de la ipoteza recuperării prețului terenului în 25 ani :

59.384 lei /25 ani = 2.375 lei/an

sau

264 lei/mp/25 ani= 10,56 lei/mp/an

4 IPOTEZE SI DEFINITII

IPOTEZE GENERALE

Ipotezele generale prezentate in continuare impreuna cu celelalte ipoteze prezentate in cadrul raportului reprezinta aspectele acceptate ca fapte, premisele, presupunerile si supozitiile care stau la baza pregatirii prezentului raport si formeaza parte integranta din misiunea evaluatorului impreuna cu Ipotezele, termenii si conditiile precizate in contractul in baza caruia a fost realizat prezentul raport de evaluare si impreuna cu informatiile primite in vederea realizarii evaluarii. Daca nu se mentioneaza altfel in prezentul Raport de Evaluare, aceste Ipoteze se aplica evaluarii care face subiectul prezentului Raport de Evaluare. Evaluatorul este exonerat de orice raspundere, indiferent de natura acesteia, in ceea ce priveste evaluarea, in legatura cu luarea in considerare a ipotezelor in vederea realizarii evaluarii, inclusiv in cazul in care oricare dintre ipoteze nu este corecta si/sau este falsa, total sau partial.

BAZA/BAZELE EVALUARII

Proprietatea a fost evaluata in baza/bazele stabilite la Sectiunea 1.2 din prezentul Raport de Evaluare si definite la Sectiunea 4 din prezentul Raport de Evaluare.

Dreptul de proprietate

Evaluarea se bazeaza pe presupunerea ca dreptul proprietate este valid si transferabil prin vanzare; totodata am facut presupunerea ca proprietatea analizata este libera de drepturi de servitute sau sarcini, intelegeri restrictive, litigii sau implica cheltuieli oneroase sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietatea nu este ipotecata, nu este grevata de datorii sau de alte sarcini. Acolo unde Raportul de Evaluare include planuri ale imobilului sau proprietatii, acestea au fost furnizate de Client si au fost presupuse corecte si exacte. Evaluatorul nu va antreprinde nicio actiune in vederea verificarii corectitudinii sau exactitatii acestor planuri si le va presupune

Data evaluarii: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021



Pagina
14

1 TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICARI, SCOP SI STANDARDE

1.1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Confirmam faptul ca identitatea evaluatorului este urmatoarea:

Evaluator	Androniu Catalin	Autorizatia	Nr. 10185/ 2021
Sediul evaluatorului si date de contact	Sat Paun, str. Colina Paunului 50 A, comuna Barnova, jud Iasi		
	Telefon: 0723/34.24.12		
	E-mail: catalin.androniu@gmail.com		

Confirmăm că avem suficiente informații despre piețele actuale, că avem competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial.

Confirmăm de asemenea faptul că toți evaluatorii implicați în realizarea prezentului raport sunt membri autorizați ai ANEVAR și nu au nicio legătură sau implicare în subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea, alta decât contractul de prestări servicii în baza căruia s-a realizat prezenta evaluare sau eventual alte contracte în baza cărora s-au realizat alte evaluări iar în cazul existenței unei implicări, aceasta este de o astfel de natură încât nu poate influența valoarea furnizată de prezentul raport.

Confirmăm de asemenea că toți evaluatorii implicați în evaluare sunt competenți să efectueze evaluarea.

1.1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORULUI EVALUARII

Client	[REDACTAT]
Adresa	Brăila, str Progresului nr.178, jud. Brăila
Utilizator	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

Nicio altă persoană fizică sau juridică sau altă entitate în afara clientului și utilizatorului nu pot utiliza raportul, total și/sau parțial, direct și/sau indirect, și nici nu se pot baza pe acesta, pe părți ale acestuia sau pe informații incluse în acesta.

1.1.3 SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare (denumit în cadrul prezentului „raportul” sau „raportul de evaluare”) a fost realizat pe baza solicitării făcute de [REDACTAT] în data de 24.11.2021.

Scopul acestui raport este stabilirea valorii de piață a prop. compuse din teren intravilan cu suprafață de 225 mp, număr cadastral 97407 situat în Brăila, str Progresului nr.178, jud. Brăila, în vederea stabilirii unui drept de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021



IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUAT

Proprietatea evaluata **Teren intravilan cu curți construcții**
Adresa **Brăila, str Progresului nr.178, jud. Brăila**
Dreptul evaluat *Dreptul de proprietate deplin*
Proprietari [REDACTED]

Activul supus evaluării va fi denumit în cadrul prezentului raport „activul” sau „activul evaluat” sau „proprietatea evaluată” sau „proprietatea”

1.1.4 CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR

Confirmăm că evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele ANEVAR 2020 („Standardele”) care sunt în deplină conformitate cu standardele internaționale de evaluare IVS sau standardele Europene de evaluare EVS și care au următoarele componente:

Standarde:

SEV 100 – Standarde de evaluare (în conformitate cu IVS Cadru General)
SEV 101, 102, 103 – Standarde Generale (în conformitate cu IVS 101, 102, 103)
SEV 220, 230, 232, 233 – Standarde referitoare la active (în conformitate cu IVS 220, 230, 232, 233)
SEV 300, 310, 450 – Aplicații ale evaluării (în conformitate cu IVS 300, 310 și EVS 4)

Ghiduri metodologice:

GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui imobil
GEV 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Devierile, limitările și abaterile de la Standarde sunt menționate în contract și în prezentul raport de evaluare.

1.2 EVALUARE

1.2.1 TIPUL VALORII

În conformitate cu contractul în baza căruia a fost realizat prezentul raport de evaluare, valoarea estimată este Valoarea de Piață, conform definițiilor din standardelor de evaluare ANEVAR - SEV 100.

Secțiunea 4 a acestui Raport de evaluare prezintă tipul valorii și cadrul conceptual al acesteia.

1.2.2 DATA EVALUARII ȘI DATA RAPORTULUI

Data Evaluării reprezintă data la care se stabilește valoarea de piață a activului analizat. În cazul prezentului raport de evaluare data evaluării este 24.11.2021.

Data întocmirii raportului de evaluare este 24.11.2021.

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021



Valoarea de piata este în relație directă cu data evaluării și, subliniem că, la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări semnificative ale condițiilor de piață sau a altor circumstanțe ce afectează valoarea proprietatii.

1.2.3 INCERTITUDINEA IN EVALUARE SI INSTABILITATEA PIETEI SPECIFICE

Incertitudinea in evaluare reprezinta posibilitatea ca valoarea estimată sa difere fata de prețul ce s-ar putea obține in cazul unei vanzari a activului respectiv.

O evaluare nu este o certitudine; evaluarea este o estimare a celui mai probabil rezultat dintr-o serie de rezultate posibile, pornind de la un set de informatii si ipoteze. Evaluările de piata sunt estimări ale prețului cel mai probabil care s-ar plăti într-o tranzacție la data evaluării. Cu toate acestea, in majoritatea piețelor reale, preturile sunt supuse unor fluctuații cauzate de imperfecțiunile pieței, de diferențele caracteristicilor activelor tranzactionate sau de diferențele obiectivelor, cunoștințelor sau motivației părților implicate in tranzactie. Prin urmare, un element de incertitudine este inerent în toate evaluările de piata intrucat nu exista un preț unic cu care evaluarea sa poata fi comparata.

Astfel, subiectivitatea in evaluare nu este in mod necesar o reflectare a profesionalismului sau judecatii evaluatorului ci mai degraba o rezultanta a pietei si a informatiilor disponibile.

Incertitudinea este in primul rand generata de piata: aceasta apare în cazul în care există perturbări ale pieței provocate de evenimente neprevăzute, cum ar fi crizele financiare, macroeconomice și politice. Incertitudinea poate fi de asemenea generata din cauze micro economice.

Pietele financiare au suferit turbulente majore in ultimii ani, generand astfel o mare lipsa a lichiditatilor. Stoparea creditarii a avut un efect imediat asupra pietelor imobiliare rezultand o incetare a tranzactiilor sau o incetinire a lor semnificativa, preturile fiind in general negociate in jos. Aceasta a generat o reducere a volumului tranzactiilor, ajungandu-se la nivele mai coborate decat in anii precedenti recenti. In general se observa o volatilitate crescuta in ce priveste tranzactiile comparabile si astfel se ajunge la o mai mare incertitudine in ce priveste formarea unei opinii asupra valorii proprietatilor. Suntem de parere ca in aceste conditii de piata exista posibilitatea unei mai mari incertitudini in evaluare. Pana la momentul stabilizarii pietei, este foarte posibil ca aceasta stare sa continua sa existe.

Incertitudinea Valorii raportate este accentuata si de:

- Dispersia foarte mare intre cerere si oferta;
- Dispersia foarte mare intre ofertele active pe piata;
- Schimbarea brusca a pretului in momentul tranzactionarii datorata comportamentului neasteptat al cumparatorilor sau al vanzatorilor;
- Calitatea surselor informatiilor.



1.2.4 DOCUMENTAREA SI INVESTIGATIILE INTREPRINSE DE EVALUATOR PENTRU EFECTUAREA EVALUARII. PREZUMTII

În conformitate cu contractul în baza căruia a fost realizat prezentul raport de evaluare, noi, ca și Evaluator nu am întreprins vreo solicitare, documentare, verificare și/sau investigație în legătură cu legalitatea, completitudinea, acuratețea și corectitudinea actelor și informațiilor furnizate de Client și nici nu am verificat dacă actele și informațiile sunt false, ci ne-am bazat pe actele și informațiile furnizate de Client și le-am considerat corecte și complete.

De asemenea, fără a afecta generalitatea celor anterior menționate:

- Nu am întreprins investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de Client și reprezentanții și imputerniciții săi.
- Nu am întreprins investigații oficiale la Autoritățile Locale de Urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de Client.
- Nu am întreprins investigații oficiale la Autoritățile Locale de Mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.
- Nu am întreprins investigații oficiale la Inspectoratul de Stat pentru Construcții sau alte autorități cu privire la situația clădirilor în cazul în care acestea există pe teren.
- În general nu am întreprins nicio investigație oficială sau verificare pe lângă nicio autoritate a statului și/sau instituție și/sau persoană în legătură cu activul care face obiectul prezentului raport.

Evaluarea noastră pleacă de la prezumția că orice posibilă contaminare anterioară sau alte aspecte ce afectează în mod negativ proprietatea din punct de vedere al mediului au fost înlăturate anterior datei evaluării până la stadiul în care proprietatea nu este afectată de astfel de aspecte, și că sunt respectate toate regulamentele și legile în vigoare.

De asemenea, vom presupune că toate utilitățile, serviciile și calitatea construcțiilor corespund standardelor pentru acest tip de clădiri.

Nu am luat în calcul și nu am făcut nicio verificare cu privire la valabilitatea, executarea sau încetarea oricărui contract sau alte convenții încheiate în legătură cu activul, îndeplinirea (corespunzătoare) a oricărui obligații și/sau cu privire la orice acte juridice încheiate în legătură cu activul și orice alte aranjamente/angajamente care au sau pot avea impact în ceea ce privește activul și/sau cu privire la orice (potențiale) litigii și/sau cu privire la orice autorizații, avize sau altele asemenea în legătură cu activul și/sau cu privire la respectarea și implementarea oricărui obligații legale și ne-am bazat doar pe actele și informațiile furnizate de Client iar identificarea proprietății a intrat în sarcina Clientului.

1.2.5 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

În conformitate cu contractul în baza căruia a fost realizat prezentul raport de evaluare, Clientul ne-a pus la dispoziție informațiile necesare, pe care se va baza evaluarea:

- EXTRAS CF 97407 din 06.09.2021
- Hotărârea nr.263 din 28.05.2021 a Consiliului Local a Municipiului Brăila

Alte surse de informații:

1. Studii, analize și informații de piață dezvoltate intern de către Echinox Evaluări,
2. Studii, analize și informații de piață dezvoltate de alți consultanți;

Data evaluării: 24.11.2021

Data raportului: 24.11.2021

Pagina 6



3. Cataloage de costuri sau alte publicatii editate de IROVAL sau ANEVAR.

1.2.6 IPOTEZE

Evaluarea se bazeaza pe o serie de ipoteze generale („ipotezele generale”) prezentate in cadrul capitolului 4 al prezentului raport de evaluare precum si pe celelalte ipoteze prezentate in cadrul prezentului raport.

Ipotezele generale si ipotezele speciale precum si celelalte ipoteze din raport si contract vor fi denumite in cadrul prezentului raport „Ipotezele”.

1.2.7 EVALUARE

Suntem de părere că Valoarea de Piață a dreptului de proprietate asupra proprietății mai sus menționată, la data de 24.11.2021, avand in vedere Ipotezele și Condițiile Limitative din prezentul Raport și din Anexele sale, este următoarea:

59.384 lei (cincizecisinouămiitreisuteoptzecisipatru lei)

Valoarea de mai sus nu este afectata de TVA

1.3 CONFIDENTIALITATE; RESTRICTII DE UTILIZARE, PUBLICARE SI DIFUZARE

Conținutul acestui Raport de Evaluare inclusiv cel al Anexelor („continutul”) este confidențial si nu poate fi dezvaluit total sau partial de catre Client si/sau Utilizator, catre nicio terta parte. Nu ne asumăm nicio răspundere față de nicio altă parte inafara Clientului în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora.

Doar Clientului si Utilizatorului pot utiliza raportul si doar acestia se pot baza pe acesta, pe parti ale acestuia sau pe informatii incluse in acesta. Raportul poate fi folosit doar pentru realizarea Scopului.

Raportul, total si/sau partial, direct si/sau indirect, NU poate fi publicat si/sau difuzat si/sau dezvaluit fara acordul prealabil al Evaluatorului.

Fara a afecta generalitatea celor anterior mentionate, acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, sau conținutul său, sau orice parte a acestuia, poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui terț, numai după obținerea aprobării prelabile scrise a Evaluatorului în ceea ce privește forma și contextul publicării sau divulgării respective.



1.4 DIVERSE

Raportul de evaluare este realizat in baza contractului, are in vedere termenii, conditiile, considerentele si mentiunile din contract si prezentul raport și are la baza informatiile mentionate in prezentul raport si furnizate de Client („Informatiile”) precum si Ipotezele si Conditii limitative prezentate in raport si contract.

Evaluatorul este exonerat de orice raspundere, indiferent de natura acesteia, in legatura cu raportul de evaluare, in cazul in care informatiile primite in vederea realizarii raportului nu au fost complete si/sau corecte si/sau adevarate si/sau reale, in totalitate.

Evaluator

Androniu Catalin Laurentiu

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR



2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea: **Teren intravilan**

Adresa: **Brăila, str Progresului nr.178, jud. Brăila**

2.1 INSPECTIE

Limitele proprietății și bunurile analizate au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor clientului.

Evaluarea noastră se bazează pe informațiile din puse de dispoziție de client.

2.2 LOCALIZARE

– Localizare

Zona preponderent rezidențială

– Acces

- drum asfaltat;

– Utilitati

- Retea de energie electrică: la limită ;
- Retea de apă: existentă; la limită
- Retea de gaze: la limită
- Retea de canalizare: la limită;

2.3 DESCRIEREA PROPRIETATII

2.3.1 TEREN

Teren intravilan, plan , formă regulată.

Teren în cotă indiviză

2.4 STARE DE INTRETINERE

Nu este cazul

2.5 MATERIALE NOCIVE

Nu este cazul.



2.6 PERICOL DE INUNDAȚII/CUTREMUR

Nu am întreprins nicio anchetă oficială pe langa autoritățile locale privind pericolul de inundații sau de cutremur. Presupunem că nu există niciun pericol de inundații legat de proprietatea care constituie obiectul acestui document și că structura clădirilor este în conformitate cu reglementările actuale în vigoare referitoare la riscul de cutremur.

Am presupus că există o asigurare a clădirilor care poate fi reînnoită de către actualul proprietar sau orice viitor proprietar, fără plata unei prime prea mari sau suplimentare.

2.7 ASPECTE DE PROTECTIE A MEDIULUI

Nu am întreprins nicio investigație legată de prezența sau posibila prezență a contaminării terenului sau clădirilor și să presupunem că, dacă ar fi făcute cercetări la nivelul adecvat, nu s-ar descoperi niciun motiv suficient pentru a afecta valoarea. Nu am efectuat nicio investigație privind utilizările anterioare, ale proprietății sau ale terenului adiacent, pentru a stabili dacă există vreo posibilitate de contaminare datorată oricărei astfel de utilizări sau amplasamentelor și din acest motiv am presupus că nu există niciuna. Potrivit ipotezelor mai sus menționate, nu am luat în calcul în evaluare niciun efect legat de contaminarea reală sau posibilă a terenului sau clădirii.

În practică, cumpărătorii de pe piața imobiliară nu iau în calcul astfel de ipoteze despre contaminare, iar un cumpărător al proprietății poate solicita efectuarea unor investigații corespunzătoare pentru evaluarea oricărui risc înainte de efectuarea unei tranzacții.

Nu avem nicio bază pe care să o putem folosi pentru a evalua caracterul rezonabil al acestei ipoteze. În cazul în care aceasta se dovedește a nu fi valabilă valoarea ar putea fi modificată cu o sumă nespecificată.

2.8 URBANISM

Conform zonei analizate.

2.9 TVA

Valorile din raport nu includ TVA.

2.10 DREPT DE PROPRIETATE

Ne-au fost puse la dispoziție următoarele documente de proprietate:

- EXTRAS CF 97407 Brăila
- Încheiere OCPI 71147 din 06.09.2021

Conform standardelor de evaluare, evaluarea noastră este realizată pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natură legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări și că dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

Presupunem de asemenea că proprietatea este deținută în proprietate absolută, este liberă de rente funciare, restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea. Recomandăm ca situația legală să fie analizată de către specialiști înainte oricărei posibile tranzacții al cărei subiect să fie proprietatea analizată.

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11.2021



Pagina
10

2.11 CHIRIASI

Fără chiriași.

3 ANALIZA DE PIATA SI ABORDAREA EVALUARII

3.1 SCURTA PREZENTARE A PIETEI SPECIFICE

Piata specifica se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Piața specifică a acestei proprietăți este piața apartamentelor cu două camere situate în blocuri de locuințe noi, în zone centrale a municipiului Iași.

3.2 CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.



4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

3.2.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Concluzii: Având în vedere planul general de urbanism pentru zona analizată, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie proprietatea rezidențială.

3.2.2 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Concluzii: Având în vedere reglementările de urbanism și caracteristicile proprietății analizate, singura utilizare fezabilă și permisă legal este utilizarea actuală ca proprietate rezidențială.

3.3 ABORDARI ÎN EVALUARE

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai jos sunt prezentate explicații privind aceste abordări.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață (sau abordarea prin comparații prin vânzări) se bazează pe comparația directă a proprietății analizate cu alte proprietăți comparabile, care au fost tranzacționate recent sau care sunt oferite pe piață la momentul evaluării. Această abordare este bazată pe principiul substituției, care precizează faptul că un comparator prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât prețul unei proprietăți cu utilitate similară în condiții de piață similare.

Această abordare oferă o indicație de încredere a valorii într-o piață activă, în condițiile existenței unor date de piață disponibile și rezonabile, comparabile cu proprietatea analizată.

Abordarea prin venit

Această abordare porneste de la ideea că valoarea actuală a unei proprietăți este egală cu beneficiile viitoare aduse de respectiva proprietate și anume de chiria încasată în urma închirierii proprietății sau de venitul generat de aceasta.



Abordarea prin cost

Abordarea prin cost porneste de la principiul conform caruia un cumparator interesat nu ar plăti pe o proprietate mai mult decât costul de reconstrucție al acesteia. Abordarea prin cost este folosită în cazul unor imobile atipice și doar atunci când nu există o piață activă pentru proprietatea analizată, sau ca metoda secundară.

Proprietatea analizată –

Prin prisma scopului evaluării și anume :

Scopul acestui raport este stabilirea valorii de piață a prop. compuse din teren intravilan cu suprafața de 225 mp , număr cadastral 97407 situat în Brăila, str Progresului nr.178, jud. Brăila, în vederea stabilirii unui drept de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila

s-a considerat că abordarea prin piață este cea mai adecvată.

3.4 EVALUARE

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

În anexa D "CALCULE " sunt prezentate informațiile de piață și calculul avut în vedere la estimarea valorii de piață a proprietății analizate.

3.4.1 RECONCILIAREA VALORII

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat că abordarea prin venit reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, este cea mai adecvată și trebuie folosită pentru estimarea finală a Valorii de Piață.

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021



3.4.2 CERTIFICAREA VALORII ȘI STABILIREA PREȚULUI CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

Suntem de parere ca Valoarea de Piata a dreptului de proprietate asupra imobilului descris in acest raport de evaluare si anexele sale la data de 24.11.2021 este de:

59.384 lei (cincizecisinouămiitreisuteoptzecisipatru lei)

Valoarea de mai sus nu este afectata de TVA

Prețul constituirii dreptului de superficie se face plecând de la ipoteza recuperării prețului terenului în 25 ani :

59.384 lei /25 ani = 2.375 lei/an

sau 198 lei/lună

264 lei/mp/25 ani= 10,56 lei/mp/an

sau 0,88 lei/mp/lună

4 IPOTEZE SI DEFINITII

IPOTEZE GENERALE

Ipotezele generale prezentate in continuare impreuna cu celelalte ipoteze prezentate in cadrul raportului reprezinta aspectele acceptate ca fapte, premisele, presupunerile si supozitiile care stau la baza pregatirii prezentului raport si formeaza parte integranta din misiunea evaluatorului impreuna cu Ipotezele, termenii si conditiile precizate in contractul in baza caruia a fost realizat prezentul raport de evaluare si impreuna cu informatiile primite in vederea realizarii evaluarii. Daca nu se mentioneaza altfel in prezentul Raport de Evaluare, aceste Ipoteze se aplica evaluarii care face subiectul prezentului Raport de Evaluare. Evaluatorul este exonerat de orice raspundere, indiferent de natura acesteia, in ceea ce priveste evaluarea, in legatura cu luarea in considerare a ipotezelor in vederea realizarii evaluarii, inclusiv in cazul in care oricare dintre ipoteze nu este corecta si/sau este falsa, total sau partial.

BAZA/BAZELE EVALUARII

Proprietatea a fost evaluata in baza/bazele stabilite la Sectiunea 1.2 din prezentul Raport de Evaluare si definite la Sectiunea 4 din prezentul Raport de Evaluare.

Dreptul de proprietate

Evaluarea se bazeaza pe presupunerea ca dreptul proprietate este valid si transferabil prin vanzare; totodata am facut presupunerea ca proprietatea analizata este libera de drepturi de servitute sau sarcini, intelegeri restrictive, litigii sau implica cheltuieli oneroase sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietatea nu este ipotecata, nu este grevata de datorii sau de alte sarcini. Acolo unde Raportul de Evaluare include planuri ale locatiei sau proprietatii, acestea au fost furnizate de Client si au fost presupuse corecte si exacte. Evaluatorul va intraprinde nicio actiune in vederea verificarii corectitudinii sau exactitatii acestor planuri care sa presupune

Data evaluării: 24.11.2021

Data raportului: 24.11. 2021

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



corecte, actuale, valide si precise. In cazul in care aceasta presupunere se dovedeste falsa, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din folosirea planurilor sau documentelor puse la dispozitie de Client.

Conditii de structura: materiale daunatoare

Raportul de Evaluare nu se refera la si nu ofera garantii cu privire la starea structurii de rezistenta a cladirii, la fundatii, sol si servicii. Fara a afecta generalitatea celor anterior mentionate, nu se va face nicio documentare privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor si nici cu privire la starea solului si a fundatiei.

Evaluarea noastra a avut in vedere conditia generala a proprietatii asa cum a reiesit din observatiile facute in timpul inspectiei. Nu am realizat o expertiza a starii in care se afla proprietatea analizata; nu am inspectat partile din structura cladirilor care nu sunt aparente sau care sunt inaccesibile. De aceea nu suntem in masura sa afirmam ca constructiile analizate sunt solide din punctul de vedere al structurii sau ca nu au defecte. Evaluarea se bazeaza pe presupunerea ca constructiile nu sufera de nicio problema precum: deteriorari sau degradari de orice fel, infestari sau contaminari de orice fel, defecte de proiectare sau structurale.

Daca evaluarea s-a bazat pe o ipoteza referitoare la starea proprietatii sau pe o expertiza a structurii, care ne-a fost pusa la dispozitie, am reflectat ipoteza respectiva sau continutul expertizei in evaluarea noastra.

Raportul de evaluare prezent nu se refera si nici nu ofera vreo garantie legata de existenta sau inexistenta materialelor periculoase sau toxice pe proprietatea analizata. Nu putem confirma ca proprietatea nu prezinta riscuri in acest sens. In scopul evaluarii am pornit de la Premisa ca o investigatie menita sa identifice materiale periculoase sau toxice pe proprietate nu va demonstra prezenta unor astfel de materiale.

Nu au fost realizate investigatii miniere, geologice sau de alta natura care sa certifice faptul ca locatia nu prezinta defecte in ceea ce priveste fundatiile. Am pornit de la Premisa ca capacitatea de sustinere a sarcinilor de catre terenul pe care este situata proprietatea este suficienta pentru a sustine constructiile prezente pe teren. De asemenea, am pornit de la Premisa ca nu exista retele edilitare situate pe sau care sa traverseze proprietatea analizata amplasate astfel incat ar putea impiedica utilizarea proprietatii asa cum este ea in prezent sau care ar putea impiedica dezvoltarea sau care ar face dezvoltarea proprietatii foarte costisitoare, si ca nu exista conditii de sol nefavorabile si nici nu sunt prezente vestigii arheologice care ar putea afecta negativ ocuparea prezenta sau viitoare, dezvoltarea sau valoarea proprietatii.

Nu au fost realizate teste cu privire la retelele si instalatiile electrice, de termoficare, de apa si canal sau la alte servicii sau echipamente accesorii cladirilor precum lifturi, scari rulante, aparate de aer conditionat, ventilatie, incalzire, centrale termice etc. Evaluarea noastra porneste de la Premisa ca toate serviciile, inclusiv de gaz, apa, electricitate si canalizare sunt furnizate si functioneaza in mod satisfactor.

Echipamente

In cazul proprietatii imobiliare nu au fost luate in considerare echipamentele sau masinile care nu fac parte din instalatiile cladirilor. Am exclus in mod specific toate masinile si echipamentul instalat integral sau partial de catre ocupanti. De asemenea, am exclus mobila, echipamentele, vehiculele, stocurile, uneltele etc.



Data evaluarii: 24.11.2021
Data raportului: 24.11.2021

Ariile cladirilor/terenurilor

Nu am efectuat masuratori ale proprietatii analizate. Am considerat informatiile referitoare la suprafete puse la dispozitie de catre client ca fiind adevarate si corecte. In cazul in care aceasta presupunere se dovedeste falsa, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din folosirea planurilor sau documentelor puse la dispozitie de Client.

Nu avem si nu acceptam niciun fel de responsabilitate pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale proprietatii imobiliare.

Probleme legate de mediu

Nu am realizat cercetari cu privire la problemele de mediu sau cele referitoare la contaminare sau inundatii. Nu am realizat un studiu de impact asupra mediului.

Evaluarea noastra se bazeaza pe Premiza ca nu exista nicio contaminare sau alte probleme de mediu legate de proprietate care ar putea afecta valoarea acesteia.

In cazul in care aceasta presupunere se dovedeste falsa, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din bazarea evaluarii pe aceasta premiza.

Nu avem si nu acceptam niciun fel de responsabilitate privind identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale.

Urbanism

Am solicitat clientului documente de urbanism. In cazul in care acestea au fost furnizate, evaluarea noastra se bazeaza pe premiza ca acestea sunt corecte, complete si actuale.

Am incercat sa verificam informatiile publice, disponibile imediat si in mod gratuit referitoare la urbanismul zonei in care se afla proprietatea analizata. In cazul in care astfel de informatii au fost disponibile si considerate relevante, am mentionat acest lucru in raport.

Nu am facut nicio solicitare formala autoritatilor si nu am intreprins nici un demers formal in vederea obtinerii informatiilor de urbanism. In cazul in care proprietatea include constructii am presupus ca acestea sunt legal construite.

Am presupus ca nu exista propuneri de dezvoltare (inclusiv de constructie de autostrazi) in zona analizata care sa poata afecta valoarea proprietatii.

In cazul in care aceste presupuneri se dovedesc false, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din bazarea evaluarii pe aceste premise.

Recomandam ca sa nu se intre intr-o tranzactie precum ipotecarea, achizitionarea sau inchirierea proprietatii analizate fara realizarea unor cercetari formale pentru a obtine mai multe informatii in acest sens.

Inchirierea

In cazul in care exista chiriasi nu am realizat investigatii cu privire la capacitatea financiara a chirasului/chiriasilor de a-si plati chiria. Am pornit de la Premisa ca daca o proprietate este ocupata prin inchiriere, atunci chiriasii au posibilitatea financiara de a-si indeplini obligatiile, si nu exista restante materiale cu privire la chirie sau la taxele pentru servicii, nu exista incalcari ale intelegurilor, dispute actuale sau anticipate cu chiriasul.

Evaluarea noastra reflecta perceptia generala a pietei cu privire la eventualii chiriasi. De asemenea, am pornit de la Premiza ca contractele de inchiriere vor fi indeplinite in totalitate iar (daca e cazul) notificarile vor fi transmise la timp.



Aspecte juridice

Aspectele juridice si mai ales interpretarea chestiunilor legate de dreptul de proprietate si chirii, pot avea un aport semnificativ asupra valorii dreptului de proprietate evaluat. Nu se va accepta nicio responsabilitate sau obligatie pentru interpretarea aspectelor juridice.

Daca ne exprimam o opinie legata de problemele juridice care afecteaza evaluarea, atunci o astfel de opinie trebuie sa fie supusa verificarii de catre client cu ajutorul unui avocat calificat.

Informarea

Am pornit de la Premisa ca informatiile furnizate de Client si de orice reprezentanti, imputerniciti sau consultanti ai acestuia cu privire la proprietatea pe care am evaluat-o sunt integrale, actuale si corecte. Am pornit de la Premisa ca ne-au fost puse la dispozitie, si ca sunt actualizate toate detaliile cu privire la proprietatea analizata.

In cazul in care aceasta presupunere se dovedeste falsa, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din bazarea evaluarii pe aceasta premiza.

Toate informatiile (inclusive declaratiile financiare, estimările și opiniile) obținute de la părțile neangajate de Evaluator sunt presupuse a fi corecte si complete. Evaluatorul nu accepta nicio răspundere ca urmare a oricăror inexactități sau neconformități privind aceste informatii.

Taxele legate de transferul dreptului de proprietate

Valoarea de Piata pe care o atribuim proprietatii nu reflecta nicio taxa sau cost aferent transferului dreptului de proprietate.

Impozitarea

Nu am realizat nicio ajustare care sa reflecte vreo obligatie privind impozitarea care poate reiesi la instrainare, si nici pentru costurile asociate instrainarii de catre proprietar. Mai mult, nu am luat in considerare obligatia de achitare a taxelor sau a impozitelor care pot sa apara la instrainare.

Constructii

Daca nu se mentioneaza altfel in Raportul de Evaluare, evaluarea noastra s-a bazat pe Premisa ca toate lucrarile de construire au fost realizate in mod satisfacator conform reglementarilor si standardelor aplicabile si oricaror coduri relevante de practica.

Am facut presupunerea ca structura cladirilor este solida si nu exista riscuri seismice superioare nivelului considerat actualmente normal.

Nu avem si nu acceptam niciun fel de responsabilitate pentru confirmarea specificatiilor si starii proprietatii imobiliare.

Nu am facut niciun fel de verificari cu privire la autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare.

Se presupune ca Proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile aplicabile si are toate avizele si autorizatiile cerute de acestea si nu exista niciun fel de restrictii legale.



DEFINIȚII

Valoarea Justa

Conform Standardului ANEVAR editia 2020, Valoarea Justa este „prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață.

Valoarea de Piața

Valoarea de Piața este definită în Standardul ANEVAR 2020. Conform ANEVAR, termenul "Valoare de Piața" înseamnă "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- (a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;
- (b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;
- (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărirea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;
- (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;
- (e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;
- (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau



între proprietar și chirieș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

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

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

5 CONDIȚII LIMITATIVE

5.1. Condițiile Limitative prezentate în continuare împreună cu celelalte condiții limitative prezentate în cadrul raportului reprezintă Condițiile Limitative care au fost avute în vedere la realizarea prezentului raport de evaluare și sunt denumite în cadrul prezentului raport „Condițiile Limitative”.

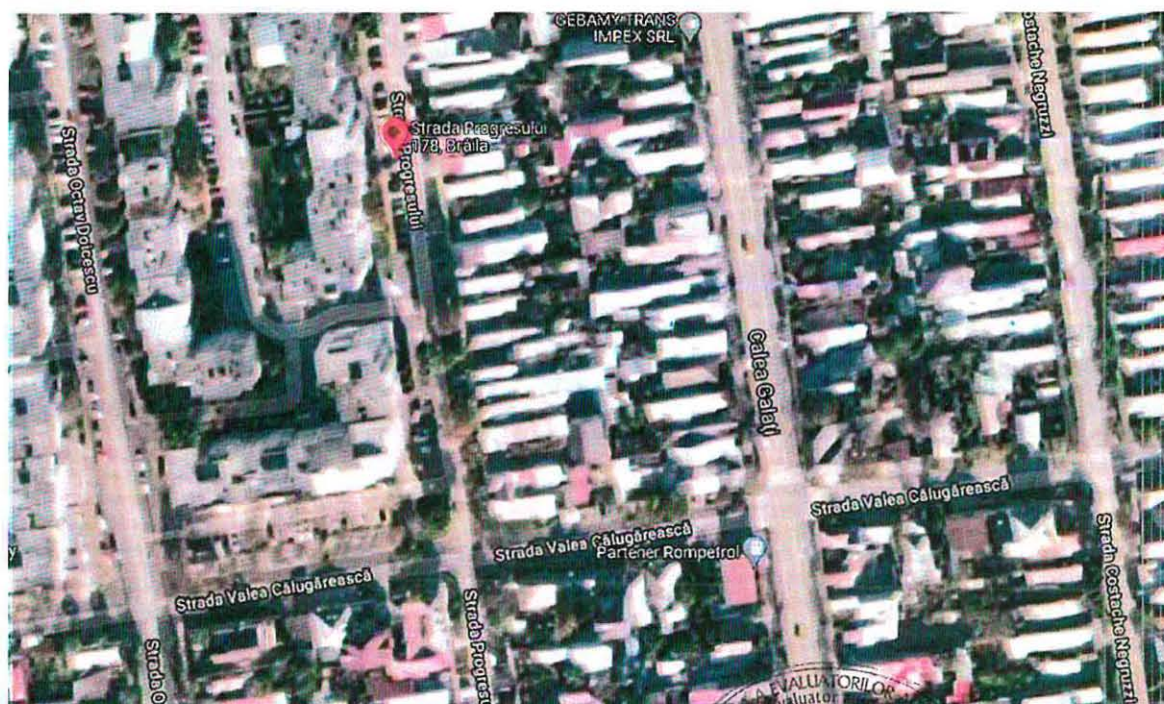
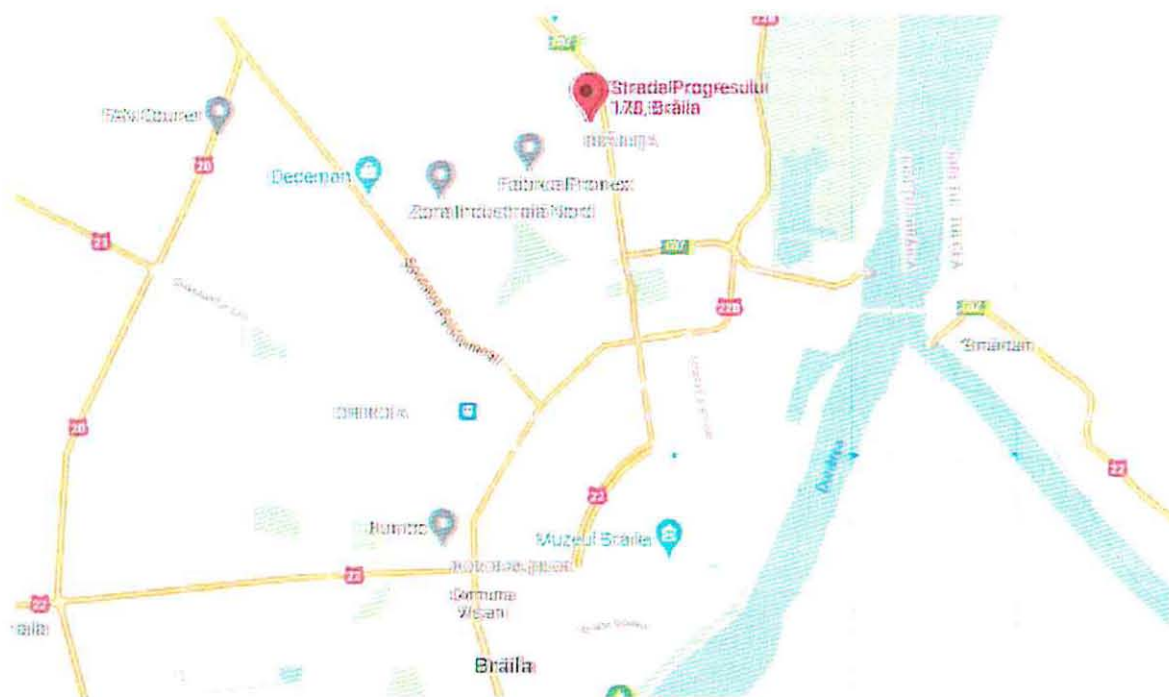
5.2. Evaluatorul nu acordă în niciun fel și în nici un mod servicii de asistență juridică, nu se poate considera ca s-a pronunțat sau ca trebuia să se pronunțe cu privire la vreo problemă legală și nu accepta niciun fel de răspundere pentru vreo problemă juridică.

5.3. Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru niciun eveniment, condiție sau circumstanțe ce afectează valoarea proprietății și care apar fie după data evaluării menționate în acest raport, fie după data inspecției, oricare intervine prima.

5.4. Prezentul raport trebuie luat ca un întreg și nu va putea folosit parțial.



A. Harta amplasare



Data evaluarii: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021



Pagina
20

DOCUMENTE

71147
006
009
2021

ANCP
Direcția de Cadastru și Publicitate Imobiliară
București, Piața Victoriei, 100

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
IDENTIFICATOR

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Braila, Str. Progresului Nr. 178, Județ Braila

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	97407	457	Teren intravilan

Construcții

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	97407-C1	Loc. Braila, Str. Progresului Nr. 178	Imobil construit în anul 1992, suprafață 100 mp, construită în beton, învecinată cu terenul nr. 97407-C2.
A1.2	97407-C2	Loc. Braila, Str. Progresului Nr. 178	Imobil construit în anul 1992, suprafață 100 mp, construită în beton, învecinată cu terenul nr. 97407-C1.
A1.3	97407-C3	Loc. Braila, Str. Progresului Nr. 178	Imobil construit în anul 1992, suprafață 100 mp, construită în beton, învecinată cu terenul nr. 97407-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
71147 / 06/09/2021 Act. Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare act. sub nr. 5603, din 19/05/1992 emis de NTS BRAILA, nr. transcripș. ctu exemplarul nr. 1 în arhiva NTS BRAILA.	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 232/457 1) - 2) - OBSERVAȚII: suprafață de 232 mp	A1.1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) - 2) -	A1.2
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) - 2) -	A1.3
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) - 2) -	A1
Act. Administrativ nr. 429/11.08.2021 CI MUN. BRAILA+ anexa nr. 1343; adeverința nr. 19621, din 23/08/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. BRAILA.	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 225/457 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF. 4205676, domeniul privat. OBSERVAȚII: suprafață de 225 mp	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, preluate din baza de date a ANCP Nr. 677/2001

Pagina 1 din 3



Anexa Nr. 1 La Partea I

Observații / Referințe

Suprafața (mp)

Suprafața este determinată în funcție de planșă

DETALIUL LUNGIMII

92.75

97407

CI

C2

C3

20.64

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Ima. silas	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	457				

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	97407-C1	construcții de locuințe	66	Cu acte	An. construire 1992; S. construită la sol 66 mp; S. construită desfasurată 66 mp; Locuințe
A1.2	97407-C2	construcții de locuințe	75	Cu acte	An. construire 1993; S. construită la sol 75 mp; S. construită desfasurată 75 mp; Locuințe
A1.3	97407-C3	construcții de locuințe	31	Cu acte	An. construire 1993; S. construită la sol 31 mp; S. construită desfasurată 31 mp; Locuințe

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	11.642

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Centrul Național de Evaluare și Certificare EPIA SRL

ROMANIA - BUCURESTI



Comuna/Oras/Municipiul: _____

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	2.40
2	3	4.20
3	4	3.20
4	5	3.20
5	6	3.20
6	7	1.10
7	8	6.20
8	9	2.50
9	10	7.20

** Lungimi segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poartă în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale (prețuri și pentru dobândirea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.
 S-a achitat taxă de 120 RON, în conformitate cu Decretul nr. 212/490/03/05-09-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate (imprimare și distribuție) nr. 211.

Data soluționării: 13-10-2021
 Data eliberării: _____

Asistent Registrator,
 FELICIA SIDER

Digitally signed
 by Felicia Sider
 Date: 2021.10.13
 14:01:24 +03'00'

Referent, _____
 (parafă și semnătură)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
 Extrase pentru informare din sistemul de plată online

Pagina 3 din 3

Data evaluării: 24.11.2021
 Data raportului: 24.11. 2021



Pagina
23



10010780000

ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Desarul nr: 71147 / 06-09-2021

INCHEIERE Nr. 71147

Registrator: CARMEN MIHAELA DRAGOMIR

Asistent: FELICIA SIDER

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat în Loc. Braila, Str. Progresului, Nr. 178, Jud. Braila privind Prima înregistrare a imobilelor apartenând proprietăților individuale (u.i.) în cartea funciara în baza:

- Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare al sub nr. 5803/19-05-1992 emis de NTS BRAILA, act transcris, cf. cu exemplarul aflat în arhiva BCPI BRAILA;
- Act Administrativ nr. hotărârea nr. 429/01.08.2021 CL. MUN. BRAILA + anexa nr. 1143, adeverinta nr. 19621/23-08-2021 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute în art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

- Ordin de plată cont. CCPI nr. 202490005/05-09-2021 în suma de 120
pentru serviciul având codul 200;

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 97407
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 225/457 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BRAILA, - domeniul privat, sub B.5 din cartea funciara 97407 UAT Braila;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea [redacted], -soti, sub B.2 din cartea funciara 97407 UAT Braila;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.2 în favoarea [redacted], -soti, sub B.3 din cartea funciara 97407 UAT Braila;
- se întabulează [redacted] PRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.3 în favoarea [redacted], -soti, sub B.4 din cartea funciara 97407 UAT Braila;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 232/457 asupra A.1 în favoarea [redacted], -soti, sub B.1 din cartea funciara 97407 UAT Braila;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA
STOICA ALINANDRINA

Asistentul Registratorului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
Legitimă de funcție nr. 6140015 a Legii 190/2018

Pagina 1 din 2

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11.2021

Pagina
24



ANEXA D. CALCULE



072 146 3183

Trimite mesaj

Localizare

Braila, Braila

Realizator: Proiectiv 2021

Vand teren intravilan 280 mp Braila

99 €

RATA DE LA: 2 LEI

PROMOVATĂ

REACTIVATĂ

Persoane fizice

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafata: 280 m²

(P) Descopera Royal Canin. Vino la Hornbach

Descriere

Terenul este situat pe strada Mircea cel Mare si Valea Calugareasca, toate utilitatile, 280 mp

KIWI FINANCE

Superfidei auto, in credit

Venitarea la peste 150 de credite protejate?

AMINISTRAREA IMPLINIRII 412 LEI

MODERATIA IMPLINIRII 360 LEI

2.09 LEI
Rata lunara

APLICA ACUM

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-280-mp-braila-IDfrxH2.html#95820cc8da>



Data evaluarii: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021

Pagina
25



Proiectat: maiembrie 2021

Vand Teren Brailita

46 500 € Prețul la negociabil

RATA DE LA 981 LEI

PROMOVIAZĂ

REACUINIZAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Antavilan / Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

(P) Descopera Royal Canin, Vinolia Hornbach

Descriere

Vand teren Brailita strada este lată, 500 mp cu deschidere de 12.5m, apa și canalizarea sunt trase pe teren. Local este curat între case. Nu sunt interesat de schimburi, mai multe detalii la tel 075 678 5556 sau pe mail.

075 678 5556

Trimite mesaj

Localizare

Braila
Braila

Braila 100m 500m



KIWI FINANCE

Expert de ajutor în credit

Venea cred la peste 150 de credite ipotecare?

AMNEXIUESA REPUMUT

193673

MOITUTUHAUFUMUTUIN

360

981.31

Rata lunara

APLICA ACUM

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-brailita-IDfgnow.html#6f1887d92c>



TEREN (liber de construcții)

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ (metoda comparației directe)

Nr. comparabilă		1	2	3
Element de comparație	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Arie teren	225,00 m ²	280 m ²	364 m ²	500 m ²
Pre ofertă / vânzare (€/m ²)		99,00 €/m ²	134,62 €/m ²	98,00 €/m ²
Tip preț (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Marjă negociere (€/m ²)		-14,85	-20,19	-13,95
Preț ajustat (€/m ²)		84,15 €	114,42 €	79,05 €
A fost aplicată ofertelor expuse spre vânzare. Ajustarea pentru negociere variază în funcție de perioada expunerii pe piață și de abilitățile de negociere ale părților implicate.		la nivelul mediu de negociere din zonă	la nivelul mediu de negociere din zonă	la nivelul mediu de negociere din zonă

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIEI

Dreptul de proprietate transmis	Suprafață	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Cuantum ajustare (€/m ²)		-21,04 €	-28,61 €	-19,76 €
Preț ajustat (€/m ²)		63,11 €	85,82 €	59,29 €

Explicațiile ajustărilor

Drept de proprietate parțial (suprafață) S-a considerat că valorile de piață sunt afectate de această limitare a dreptului de proprietate cu 20% până la 30%

Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m ²)		63,11 €	85,82 €	59,29 €

Explicațiile ajustărilor

nu s-au aplicat ajustări;

Condiții de vânzare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m ²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m ²)		63,11 €	85,82 €	59,29 €

Explicațiile ajustărilor

nu s-au aplicat ajustări;

Cheltuieli necesare imediat după achiziție	Nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuantum ajustare (€/m ²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m ²)		63,11 €	85,82 €	59,29 €

Explicațiile ajustărilor

nu s-au aplicat ajustări;

Condiții de piață	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021

Pagina
28



Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		63,11 €	85,82 €	59,29 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Str. Progresului nr.178	Similar	Str Plevna/Str Carantinei	Cart Brăila
Comparativ cu subiectul		similar	superior	similar
Ajustare (%)		0%	-20%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	-17,16 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		63,11 €	68,65 €	59,29 €
Explicațiile ajustărilor		Comp 2 este situată într-o zonă cu valori de piață superioare față de zona prop subiect. S-a optat ptr o ajustare negativa de 20%		
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		63,11 €	68,65 €	59,29 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata (m²)	225,0 m²	280,0 m²	364,0 m²	500,0 m²
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		63,11 €	68,65 €	59,29 €
Front stradal (ml)	11,6 ml	12,0 ml	8,0 ml	12,5 ml
Nr. deschideri	1	2	1	1
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		63,11 €	68,65 €	59,29 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
Raportul laturilor	0,60	0,51	0,18	0,31
Lățime	11,62	12,00	8,00	12,50
Adâncime	19,36	23,33	45,50	40,00
Forma	nedefinit	dreptunghiulară	relativ regulat	regulat
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/m²)		-6,31 €	-6,87 €	-5,93 €
Preț ajustat (€/m²)		56,80 €	61,79 €	53,36 €
Explicațiile ajustărilor		Terenul analizat nu are limitele fizice stabilite. S-a optat ptr o ajustare negativă de 10%		



Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		56,80 €	61,79 €	53,36 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
Utilități disponibile	el., gaz, apă, canalizare	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		56,80 €	61,79 €	53,36 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
ALTELE				
Utilizarea terenului CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		56,80 €	61,79 €	53,36 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
Indicatorii urbanistici	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		56,80 €	61,79 €	53,36 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;		
Destinație	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
PREȚ AJUSTAT (€/m²)		56,8 €/m²	61,8 €/m²	53,4 €/m²
PREȚ AJUSTAT (rotunjit)	3 zecimale	13.000 €	14.000 €	12.000 €
Ajustare totală netă (€)		-27,35 €	-52,63 €	-25,69 €
Ajustare totală netă (%)		-32,50%	-46,00%	-32,50%
Ajustare totală brută (€)		27,35 €	52,63 €	25,69 €
Ajustare totală brută (%)		32,50%	46,00%	32,50%
Număr ajustări aplicate		2	3	2
*Pentru comparabilă :	C	s-a efectuat cea mai mică ajustare brută procentuală		
Indicație asupra valorii (€) :	12.000 €			
Echivalent a :	59.384 lei			
Indicație asupra valorii (€/m²) :	53,3 €/m²	264 lei/ m²		
Curs valutar :	4.9487 lei			

Data evaluării: 24.11.2021
Data raportului: 24.11. 2021



Pagina
30