

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRĂREA NR. 220

din 27.04.2023

Privind: Aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 252,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Izvorului nr. 6, NCP 85407, teren pe care se află edificată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Chiriac Lenuța, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 51776/02.03.2023, raportul de specialitate al Comisiei de analiză numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. 448/10.02.2020, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 555 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 328/25.11.2015, precum și ale H.C.L.M Brăila nr. 475/17.09.2020;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 108 lit. e) și art. 354 – 355 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 prevederile 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 vânzarea directă a terenului în suprafață de 252,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Izvorului nr. 6, NCP 85407, teren pe care se află edificată construcția C1, proprietatea acesteia.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1, se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului în suprafață de 252,00 mp, situat în Brăila, str. Izvorului nr. 6, în cuantum de **58.313,00 lei fără T.V.A.**, respectiv **69.392,47 lei cu T.V.A.**, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului se va face într-o singură tranșă, în termen de 60 de zile de la data comunicării beneficiarului a prezentei hotărâri. Neplata prețului în termenul de 60 de zile, atrage încetarea aplicabilității de drept a prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică la un notar public desemnat de comun acord, între reprezentantul Municipiului Brăila împuternicit în acest sens de Primarul Municipiului Brăila și solicitant.

(2) Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de cumpărător.

(3) Ulterior perfectării contractului de vânzare – cumpărare, se va proceda la modificarea corespunzătoare a inventarului domeniului privat al Municipiului Brăila.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

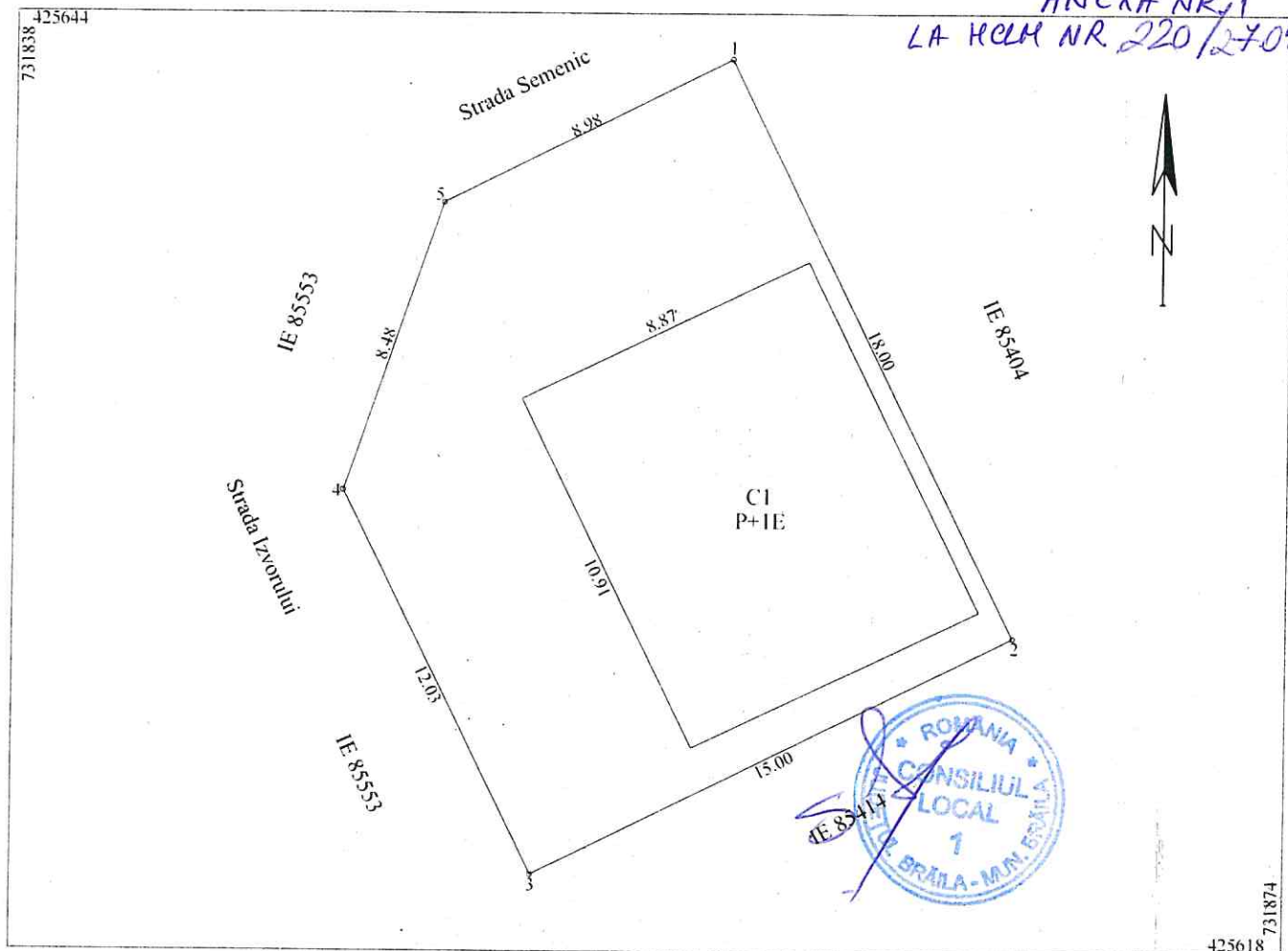
ION DRĂGAN

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ion Drăgan, the General Secretary.

F-PO-09-02.01.05/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
85407	252	Strada Izvorului nr. 6
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
85407	Braila	

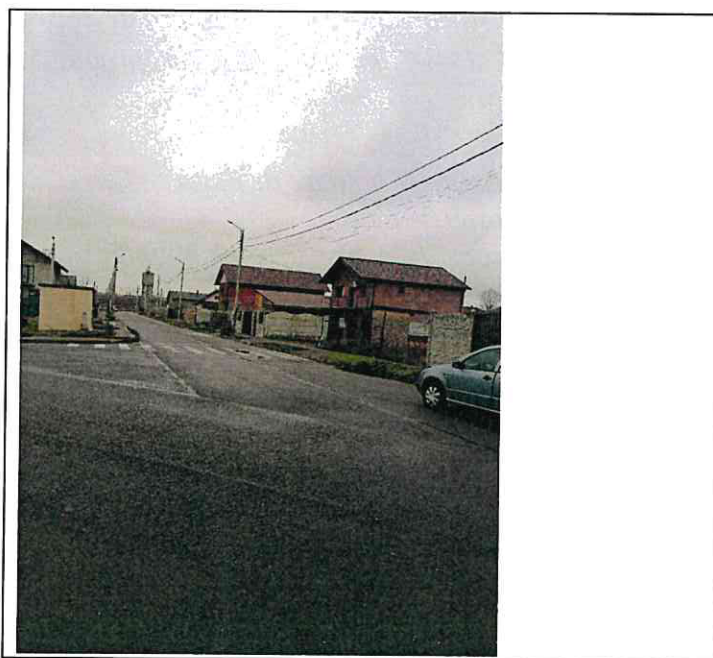


A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	252	Imprejmuit cu gard de beton pct 2-3. nematerializat 3-4-5-2
Total		252	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CL	97	Locuinta P+IE cu supr.desfasurata de 194mp (Sp=97mp. Set1=97mp)
Total		97	
Suprafata totala masurata a imobilului = 252mp			
Suprafata din act = 252mp			
Executant: SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Mihail Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 0772 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Confirm executarea masuratorilor la teren. Confirmarea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data Septembrie 2021 CERTIFICAT DE AUTORIZARE SCT TRADING 3M SRL Clasa III			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCPI

Oprisan Gabriela –Expert tehnic judiciar, Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM ,
Tel : 0746074374, email: gabigabriela68@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

pentru estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare reprezentand teren categoria intravilan curti constructii in suprafata de 252 mp, situata in loc Braila , str Izvorului nr 6, cart Catanga



Proprietar: Municipiul Braila prin Consiliul Local Municipal Braila

Data evaluarii: 03.12.2022
Data raportului: 03.12.2022

Evaluator: Oprisan Gabriela

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către: Municipiul Braila prin Consiliul Local Municipal Braila

În calitate de evaluator imobiliar independent, posesoare a legitimației nr. 15115, emisă de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România, vă transmit raportul de evaluare elaborat pentru determinarea valorii de piață a dreptului de proprietate real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării, pentru proprietatea imobiliară reprezentând teren categoria intravilan curti constructii in suprafata de 252 mp, situata in loc Braila , str Izvorului nr 6, cart Catanga, CF 85407, nr.cad 85407, proprietar Municipiul Braila prin Consiliul Local Municipal Braila

- ✓ Scopul raportului: estimare valoare de piata
- ✓ Tipul valorii – valoarea de piață.
- ✓ Obiectul evaluat il constituie proprietatea imobiliara mai sus mentionata
- ✓ Data evaluării – 03.12.2022
- ✓ Data raportului – 03.12.2022

Valoarea de piață a fost estimată pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor imobiliare, ediția 2022, emisa de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România. În completarea misiunii de evaluare și elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate date furnizate de către client și sub formă de documente, precum și date, comparabile culese din piață, analizate, structurate și utilizate conform scopului raportului de evaluare iar concluzia a fost formulată pe baza raționamentului profesional.

Evaluarea s-a realizat prin abordarea metodei comparatiilor de piata .

Avand in vedere relevanta si cantitatea informatiilor care au stat la baza aplicarii metodelor de evaluare, precum si scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata per proprietatea evaluata, la data evaluarii, este :

teren S= 252 mp	58.313 lei echivalent 11.829 euro
-----------------	-----------------------------------

Valorile nu includ TVA; Curs BNR la data evaluarii : 4.9297 lei/euro

Cu deosebită considerație,
Gabriela Oprisan
Evaluator autorizat

Certificarea evaluatorului. Semnatura

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- *Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției efectuate asupra proprietății,*
- *Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.*
- *Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.*
- *Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.*
- *Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.*
- *Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.*

Partea 1

1.1. Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara

- ✓ *teren categoria intravilan curti constructii in suprafata de 252 mp, situata in loc Braila, str Izvorului nr 6, cart Catanga*

Scopul evaluarii – estimare valoare de piata

1.2. Dreptul de proprietate evaluat

Evaluarea a fost facuta considerand ca proprietatea imobiliara este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea ca toate drepturile de proprietate au fost si pot fi transferate integral.

1.3. Data inspectiei si data estimarii valorii

La baza efectuarii raportului de evaluare au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare anului 2022.

- *Data de referinta a evaluarii este : 03.12.2022*
- *Data raportului: 03.12.2022*
- *Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,9297 lei/euro*
- *Inspectia a fost realizata in data de 03.12.2022*

1.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta defnita in Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR.

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb in contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piața utilizează în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizând informații derivate din piața. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piața.

*În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definiția valorii de piața este următoarea :
« Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »*

Valoarea de piața este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piața sunt:

- Costul de înlocuire net*
- Comparatia vanzarilor*
- Capitalizare veniturilor*

Cadrul legal care a stat la baza efectuării raportului de expertiză este :

- SEV 100 – Cadrul general*
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- SEV 102 – Documentare și conformare*
- SEV 103 – Raportare*
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii*
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare*
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății*
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare*
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

Ca metode agreeate în vederea estimării acestui tip de valoare este metoda comparației de piața

1.5. Riscul evaluarii

Riscul evaluarii este dat de:

- volatilitatea pietei proprietatilor imobiliare, in sensul ca intr-un timp relativ scurt se pot modifica datele si conditiile in care s-a efectuat aceasta evaluare, ceea ce ar implica o reevaluare a bunului*
- conditiile de exploatare a bunului imobil si evenimentele ce pot sa apara ulterior inspectiei, care sa modifice valoarea estimata*

In conditii normale si similare cu cele existente pe piata la data efectuarii studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :

- Proprietatea exista*
- Conditiiile pietii nu s-au modificat*
- Starea proprietatii nu a suferit schimbari importante datorita exploatarii, intretinerii sau altor evenimente neprevazute*

1.6. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si euro. Valorile nu includ TVA

1.7. Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza:

- actelor puse la dispozitie*
- situatia juridică a proprietății imobiliare*
- informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.*
- presa de specialitate*
- informații privind piața specifică a bunului*
- site-uri de specialitate*

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

1.8. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat (spre informare) și numai pentru uzul clientului care este și destinatarului acestui raport.

1.9. Valabilitatea raportului

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impune actualizarea lucrării.

1.10. Ipoteze speciale și condiții limitative

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate" iar ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun "fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipoteze :

Prin reglementările profesionale cărora mă supun, nu am calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, considerat existent în raportul de evaluare ca ipoteza de lucru.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziția mea (anexate în copie) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate.

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Am considerat că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile conform datelor care au fost disponibile la data evaluării.

Nu am efectuat măsurători ale proprietății și am estimat valoarea acesteia bazându-mă pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție și anexate în copie.

Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.

Am presupus că proprietatea poate fi transferată către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Nu am efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. Am presupus că nu există în cadrul proprietății niciun fel de substanțe poluante care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia.

Am considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în aceasta ipostază.

Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară; piața imobiliară în ansamblu nu este pe deplin influențată de trecerea la cursul de referință ron/euro. Valoarea estimată se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

PARTEA II

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Definirea pieței imobiliare

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani.

Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente.

Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ✓ Piața imobiliară rezidențială;*
- ✓ Piața imobiliară comercială;*

- ✓ Piața imobiliară industrială;
- ✓ Piața imobiliară agricolă;
- ✓ Piața imobiliară specială.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

Prețul tranzacției imobiliare este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O piață activă este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele de piețele eficiente:

- este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor;
- este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;

- informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei – nu este prevazuta o schimbare a datelor pietei in viitorul apropiat pentru cazul studiat;

- fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu un grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat;

Pentru delimitarea pietii imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoorii factori:

- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati compatibile;

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății imobiliare subiect, examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare precum și identificarea și analizarea ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Actuala situație economică poate avea beneficii pentru chiriașii sau potențialii cumpărători de proprietăți imobiliare similare, care ar putea specula momentul pentru condiții mai bune.

Oferta de vânzare este redusă datorită slabei dezvoltări a antreprenoriatului, remarcându-se în ultima perioadă o creștere ponderată generată de criza sanitară actuală, cu repercursiuni în domeniul economic și social.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul transformărilor rapide și numeroase din domeniul economico-financiar, precum și ca efect a crizei sanitare actuale, care au condus la intensificarea vulnerabilităților unei piețe aflate în faza de dezvoltare incipientă. Efectele negative ale diminuării activității economice si-au regăsit recul și pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, la contracții succesive ale pieței.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții. Tranzacțiile sunt rare iar timpul de expunere pe piața depășeste de multe ori 12 luni.

Piața imobiliară a fost cel mai afectat segment datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de proprietăți imobiliare. Con tracția acestui segment a fost determinată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de devalorizarea monedei naționale și de criza san itara actuală, acest lucru ducând la creșterea prețurilor de vânzare pentru proprietățile imobiliare cotate în alte valute și creșterea costurilor de finanțare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- *Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,*
- *Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.*

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- *din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,*
- *din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.*

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Definirea pieței specifice:

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, tinand cont de specificul zonei si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru clădiri rezidentiale

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zone similare

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii semnificative, preturile continua sa crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Oferta competitiva

Pe piața imobiliara, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data într-o anumita perioada de timp. ~~Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.~~

In ceea ce privește oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scăzută.

Variația principala a preturilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip d.e. proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piața, într-un anumit interval de timp.

Pe o piață imobiliara, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențata de cererea curenta. In general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioada, creșterea fiind cauzata de depășirea crizei, creșterea interesului investițional si creșterea nivelului creditării.

Echilibrul pieței. Previziuni.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

2.2. Metode de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport de evaluare este valoarea de piata asa cum a fost ea defînita mai sus.

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, in vederea determinarii valorii de piata pentru proprietati imobiliare, pot fi adecvate trei abordari de evaluare:

- Abordarea prin comparatia de piata;*
- Abordarea prin capitalizarea venitului;*
- Abordarea prin metoda cost.*

Procedura de evaluare este realizata în conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de

referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

2.3. Cea mai buna utilizare (CMBU)

În *Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)*, cea mai bună utilizare este definită ca fiind: „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.”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de “cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare.

Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisă legal- aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clause din contractul de închiriere.
- posibilă fizic- implica dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și

capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice

➤ *fezabilă financiar* – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obtinandu-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila.

➤ *maxim profitabilă* -dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Pentru proprietatea imobiliara analizata nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea, decat cea a proprietati rezidentiale.

2.4. Abordarea prin metoda comparatiei

Abordarea prin piață (comparația directă sau comparatia vânzărilor) , definită ca "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate."

Abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru

estimarea valorii de piață și este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure, valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Metoda comparației de piața utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, caracteristicile fizice și caracteristicile economice

Aceasta abordare este adecvata pentru proprietatea imobiliara in cauza

2.5. Abordarea prin metoda costului

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate, estimate la data evaluării.

Aceasta abordare stabileste limita superioara pina la care piata ar plati in mod normal pentru o proprietate imobiliara cand aceasta ar fi noua. ~~La o proprietate pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scade deprecierea fizica, functionala si economica numita si externa.~~

Deprecierea fizica este definita de pierderea de valoare a bunului ca rezultat al uzurii fizice, pornindu-se de la $Uz (\%) = \frac{\text{Durata de viata consumata (luni)}}{\text{Durata de viata estimata (luni)}} \%$

Deprecierea funcțională, recuperabila si nerecuperabila este generată de factori interni proprietatii de evaluat, cum ar fi aspecte de modă, finisaje, tipuri de materiale folosite, etc.

Deprecierea functionala este definita de pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului tehnologic, al aparitiei de noi tehnologii.

Deprecierea economică numită și externă este influențată de factori externi proprietății imobiliare evaluate. Deprecierea economică reprezintă pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauzele deprecierei externe sunt: cererea redusă, consecvența acerbă, schimburi intervenite în aprovizionarea cu materii prime, forța de muncă, utilități, inflație, legal de mediu, etc. fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a pretului de vânzare a produsului.

*În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:
Cost brut – Depreciere = Valoare (numită costul de înlocuire net)*

Această abordare nu este adecvată pentru proprietatea imobiliară în cauză.

2.6. Abordarea prin metoda capitalizării venitului

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleacă de la premiza că proprietarul (la data evaluării) poate închiria proprietatea la prețul pieței.

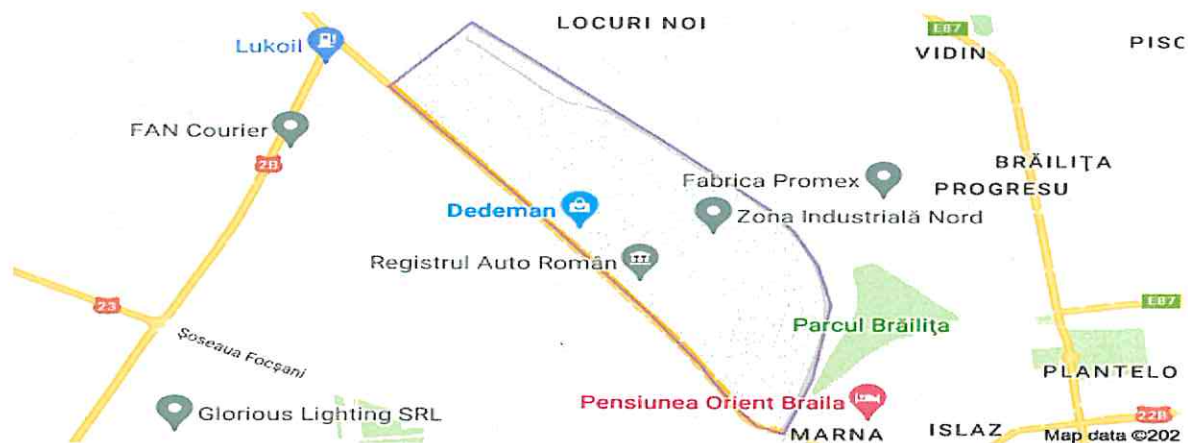
Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă câștigul estimat pentru un singur an într-o estimare a valorii proprietății. Transformarea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie înmulțind venitul respectiv cu un factor corespunzător. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare reprezintă o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea imobilului prin închiriere.

Această abordare nu a fost abordată deoarece nu se cunosc chiriile practicate pentru imobile similare

PARTEA III

DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Proprietatea evaluata este amplasata in loc Braila, jud Braila, cart Catanga, subzona industrială Nord, zona median periferica



Catanga-Marna
Brăila



Terenul evaluat este situat in cartier Catanga, zona Industriala Nord, zona median periferica (zona 4), pe str Izvorului, intre str Paltinis, str Blasova si str Semenice, este categoria intravilan curti constructii , are forma trapezoidala si plana, cu utilitatile zonei (apa-canal, retea energie electrica)

CARTE FUNCIARA NR. 83407

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Braila, Strada Izvorului, nr. 6

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
85407	252	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

85407

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:252	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	10,0
2	3	9,0
3	4	8,5
4	5	12,0
5	1	15,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Pagina 2 din 3



a) Metoda comparatiei de piata teren

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Pret tranzactie/oferta [eur]		18,249	22,000	15,150	23,435
	Suprafata [mp]	252.00	237	238	305	452
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]	Oferta	77.00	92.44	49.67	51.85
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		-7.70	-9.24	-4.97	-5.18
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -7% si -10%. Terenul aflandu-se catre periferia orasului s-a optat pentru marja de negociere 10%				
	Valoare ajustata [eur/mp]		69.30	83.19	44.70	46.66
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		69.30	83.19	44.70	46.66
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. Nu sunt necesare ajustari				
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		69.30	83.19	44.70	46.66
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu sunt necesare ajustari.				

4	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		69.30	83.19	44.70	46.66
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustari.				
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (cheltuielile de demolare / reconstructie	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00	0.00
	Valoare ajustata [eur/mp]		69.30	83.19	44.70	46.66
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.				
6	Conditii de piata	decembrie 2022	similar	similar	similar	similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		69.30	83.19	44.70	46.66
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari specifice proprietatii						
7	Localizare	cart Catanga	cart Chercea	cart Chercea	cart Chercea	cart Chercea
	Ajustare [%]		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-6.9	-8.32	-4.47	-4.67
	Valoare ajustata [eur/mp]		62.4	74.9	40.2	42.0
	Justificare ajustare	Proprietatea subiect si comparabilele sunt amplasate in cartiere invecinate. Comparabilele au fost ajustate tinand cont de gradul de atractivitate a zonei				
8	Acces	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		62.4	74.9	40.2	42.0
	Justificare ajustare	Proprietatea subiect si comparabilele au acces direct la strada. Nu sunt necesare ajustari				
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		62.4	74.9	40.2	42.0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.				
10	Utilizare	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%

	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		69.3	83.2	44.7	46.7
	Justificare ajustare	Atat proprietatea subiect cat si comparabilele sunt terenuri intravilane curti constructii. Nu sunt necesare ajustari				
11	Suprafata	252.00	237.00	238.00	305.00	452.00
	Ajustare [%]	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari				
12	Deschidere (ml)	12 ml	9 ml	8 ml	12 ml	8 ml
	Ajustare [%]		1.0%	1.0%	0.0%	1.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.7	0.8	0.0	0.5
	Justificare ajustare	Comparabilele cu deschidere mai mica de 12 ml sunt mai putin atractive -au fost ajustate pozitiv -				
13	Utilitati	apa-canal, en el, posibilitate gaze	apa-canal, en el la strada, posibilitate gaze	apa-canal, en el, posibilitate gaze	posibilitate apa-canal, en el, gaze	apa-canal, posibilitate en el, posibilitate gaze
	Ajustare [%]		3.0%	0.0%	15.0%	10.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		2.08	0.00	6.71	4.67
	Justificare ajustare	Comparabilele 3 si 4 au fost ajustate pozitiv (5%) , datorita lipsei utilitatilor pe teren. Comparabila 1 are utilitatile la poarta				
14	Amplasament	median periferic	median	median	median periferic	periferic
	Ajustare [%]		-10%	-10%	0%	7%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-6.9	-8.3	0.0	3.3
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate +/- functie de amplasamentul in localitate, procent acceptat de participantii pe piata imobiliara				
	Ajustare NETA		-6.99	-8.41	-4.32	-4.49
	Ajustare NETA [%]		-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Ajustare BRUTA		7.07	8.43	4.62	4.85
	Ajustare BRUTA [%]		0.10	0.10	0.10	0.10
	Valoare ajustata [eur/mp]		58.21	67.39	46.94	50.40
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	46.94				
				euro	lei	
	Valoare teren [mp]			46.94	231	
	Valoare totala teren [mp]			11,829	58,313	
	Comparabila cu cele mai mici ajustari brute (C3)					
	1 EUR=	4.9297				

Valoare de piata estimata prin metoda comparatiei de piata
58.313 lei echivalent 11.829 euro

Partea IV

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

In analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ✓ *Evaluarea este o opinie asupra unei valori;*
- ✓ *Valoarea este o predicție;*
- ✓ *Valoarea este estimata la stadiul fizic existent;*
- ✓ *Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport*
- ✓ *Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;*
- ✓ *Valoarea este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;*
- ✓ *Valoarea nu conține T.V.A.*

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in cadrul raportului de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii evaluate, este cea rezultata din abordarea prin comparatia de piata

teren S= 252 mp	58.313 lei echivalent 11.829 euro
-----------------	-----------------------------------

Expert evaluator
Gabriela Oprisan
03.12.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ