

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 402

din 22.07.2019

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 481,00 mp, situat în Brăila, str. Căramidari nr. 113, NCP 93904, solicitanților **BURLACU ADRIAN ȘI BURLACU ELENA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnilor Burlacu Adrian și Burlacu Elena, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 16954/03.06.2019;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, 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, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 83/28.02.2019, anexa nr. 1.116, poz. 2;

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;

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;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 481,00 mp, situat în Brăila, str. Căramidari nr. 113, NCP 93904, solicitanților **BURLACU ADRIAN ȘI BURLACU ELENA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, 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 **0,78 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, 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 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

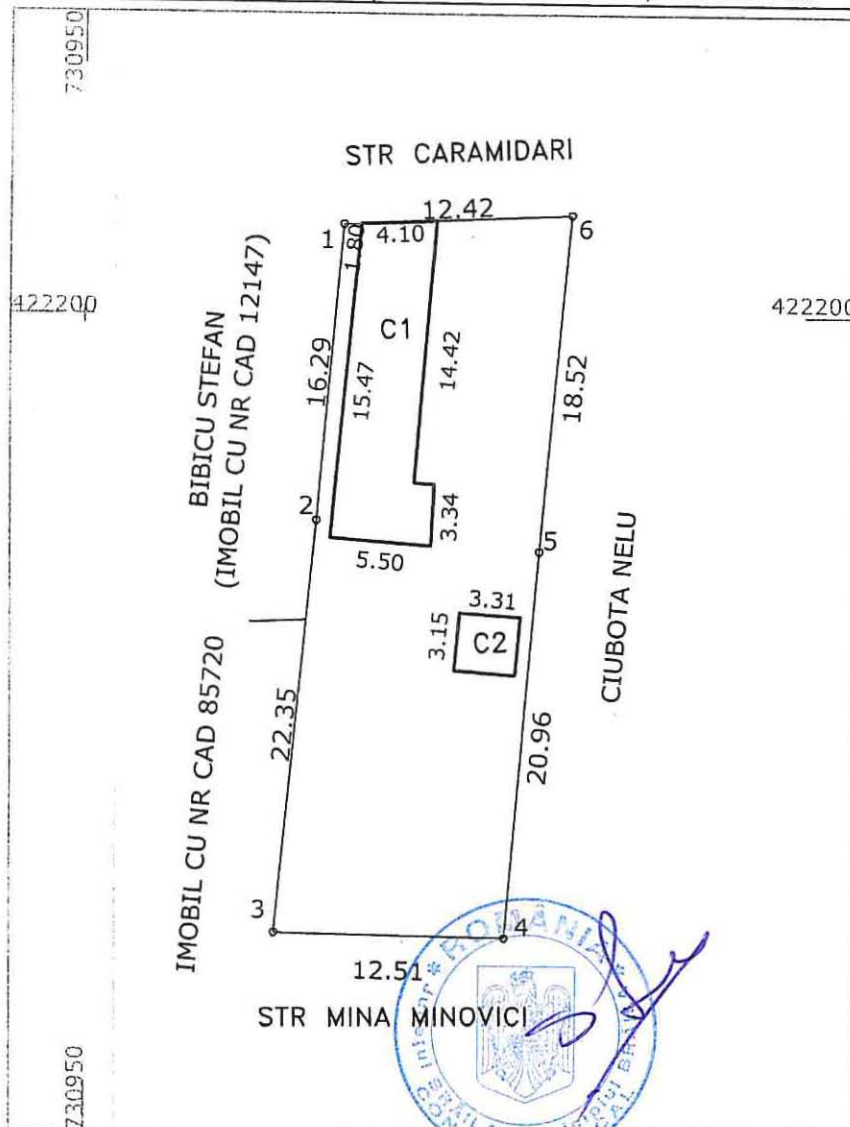
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

96932/ 1.0. MAI. 2019

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
422200	481	STR CARAMIDARI NR 113

Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Braila, localitate Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	481	Imprejmuire: N-gard zid, E-gard lemn+plasa, S-gard lemn, V-gard plasa
TOTAL		481	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	LOCUINTA	77	
C2	ANEXA	10	
TOTAL		87	

Suprafata totala masurata a imobilului= 481mp
Suprafata din act= 481mp

Executant: PFA CERNAT ADRIAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea terenului

Semnatura si stampila

Data: 10.05.2019

Inspector:

Confirm introducerea in baza de date a planului de amplasament si delimitare al bunului imobil, atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

17. MAI. 2019

22

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 402/22.07.2019

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.119/21.02.2019



Adresa: str.Caramidari, nr.113, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: BURLACU ADRIAN;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 21.02.2019;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

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

Braila –Februarie 2019

CUPRINS

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

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

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

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

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

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

Nu este cazul;

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

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 481 mp și a pretului lei/mp/lună/an, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 481 mp, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare;

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 481mp, situat in str. Caramidari, nr.113, cartierul Lacu Dulce, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, in partea de vest a Municipiului Braila (in cartierul Lacu Dulce);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Sos Ramnicu Sarat, artera importanta a orasului, sau din strada Dorului, in str. Caramidari (strada pietruita);
- calitatea retelelor de transport – strazi pietruite si asfaltate;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidentiale;

In zona se afla:

- retea de transport in comun: cu mijloace de transport putine;
- unitati comerciale: un numar insuficient de magazine ;
- unitati de invatamant: la distanta relativ mica;
- unitati medicale : la distanta relativ mica ;
- institutii de cult : la distanta mica;
- sedii de banci : la distanta relativ mare;

Utilitati edilitare:

- retea urbana de energie electrica;
- retea urbana de gaze;
- retea urbana de apa;
- retea urbana de telefonie, cablu si internet;

Ambient mediu mediu civilizat;

Concluzie: zona de referinta slaba, amplasare medie. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient cu grad mediu de civilizatie.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul de evaluat se compune din teren in suprafata de 481mp (conform planului de amplasament si delimitare) ;
- are forma dreptunghiulara;
- terenul este imprejmuit;
- utilitati: apa, canal, curent electric;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

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

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

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- suprafata terenului de evaluat este de 481mp (conform planului de amplasament si delimitare);
- terenul este perfect orizontal;

- deschiderea la strada = 12.42m;

Caracteristice juridice:

Terenul supus evaluării este detinut în baza legilor în vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

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

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

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

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

- Sentința Civilă nr.4385/31.05.2011;
- Plan de Amplasament și Delimitare al imobilului;
- Hotărârea nr.83/28.02.2019 a CLM Braila;
- Adeverința nr.2179/20.03.2019 a Primăriei Braila;

D.3. Aspecte neobisnuite și contrastante dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate;

Nu este cazul. Proprietățile învecinate au aceleași utilizări (proprietăți rezidențiale) ca și terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite între situația scriptică și cea faptică a proprietății subiect –

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

E.1. Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață;

E. 2. Definiția valorii de piață:

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

F. DATA EVALUARII

F.1. Data evaluării - data la care este valabilă concluzia

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor terenurilor, corespunzătoare lunii februarie 2019, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a terenului și a prețului anual/lunar/mp, a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator în perioada analizată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 21.02.2019.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii februarie 2018, data raportului este 21.02.2019.

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

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

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

G.1. Studiul pietei:

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

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

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

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

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel scazut al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare. Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a cumparatorului, datorita perioadei de criza pe care o traversam, caracterizata de preturile relative scazute de pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar scazut de cereri de proprietati imobiliare, determinat de scaderea economiilor populatiei ca urmare a crizei

economice cat si ca urmare a stagnarii creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar;

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta.

Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinate de pozitia sa competitiva pe piata.

De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea abordarilor de evaluare.

Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.

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

- caracteristici cerere: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrative a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare;
- caracteristici oferta: mai mare – in comparatie cu dimensiunea cererii;
- echilibru cerere- oferta: la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment in stagnare;
- tendinte - o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditelor ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de guvern, politica monetara si administrative a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare;
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre 22 - 153 Euro/mp in functie de zona, suprafata, deschiderea la strada, accesul la utilitati, etc.
- piata imobiliara este putin activa;

Oferta mai mare decat cererea. Piata a cumparatorului.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3** în care prezint oferte apropiate cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect.

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

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

➤ **Condiții limitative:**

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2018, intrate in vigoare la 01.01.2018:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislatia in vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma si continutul raportului de evaluare a fost intocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparatiilor directe; estimarea redeventei;

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui si anume prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Cea mai buna utilizare - este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

In cazul subiectului de evaluat cea mai buna utilizare este continuarea utilizarii curente sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea proprietatii de evaluat atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, sa fie posibila prin prisma a cea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările si costurile pentru schimbarea destinației, **cea mai bună utilizare este cea rezidențială;**

Baza evaluării realizată în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extractia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au drept consecință variațiile prețurilor pe piața imobiliară.

Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare au în vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschisă, acces, utilități;
- Caracteristici deosebite (dacă este cazul);
- Utilizarea proprietății;

Având în vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul lățime/lungime, utilități, am selectat următoarele oferte cu terenuri asemănătoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legătura cu proprietarii care le ofertează și s-au obținut detaliile prezentate mai jos:

A.Teren construcție casa Lacu Dulce, 0721375240, Preț 64 Euro/ m²:

Suprafață utilă: 300 m²

Comision 0%: Da

Clasificare teren: Intravilan

Tipul terenului: Construcții

Descriere

Vand 300mp teren în diviziune din imobil curte, posibilitate separare, (deschiderea = 10m), Braila, str.Bradului cu facilitati: apa, (canal), curent, centrala gaze. 90.000 LEI

B.Teren L.Dulce=X1B70300G, 208 mp, 59.900 RON, 63Euro/mp, 0746023654

Zona Lacu Dulce

Tip teren -Teren construcții

Clasificare teren- Intravilan

Suprafață teren (m²) 208mp

Imobiliare MAXICONFORT intermediaza vanzare teren intravilan pentru constructii,zona

L.DULCE,St=208 mp, D=10 ml,toate utilitatile,strada asfaltata.

Pe teren exista o mica constructie din panta,usor demolabila. pret=60 000 lei neg tel=0746.023654

C. Vand Teren intravilan de constructii (zona ANL-Lacu Dulce), 40EURO/MP, negociabil, 0746062272 , Braila, judet Braila Adaugat La 22:39, 28 octombrie 2018, Numar anunt: 113555848

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Vand teren intravilan de la 1.000 de mp pana la 308.000 de mp (in functie de necesitati terenul poate fi parcelat). (se poate detasa un lot de 500mp/12m) Pret vanzare - negociabil.

Proprietatea este amplasata: in intravilanul orasului Braila, zona delimitata de soseaua de centura (DN 240) pe tronsonul Ramnicu- Sarat – sos Buzaului, de calea ferata Braila-Bucuresti si varianta de la Parcul Monument si ans. Buzaului, si de soseaua Ramnicu – Sarat (DJ 270). In vecinatatea imediata este Parcul Triunghi, langa blocurile ANL din Lacul Dulce, zona in care este si accesul la proprietate.

Are cadastru, intabulare

Are PUG din 2001 (pretabil pentru proiecte de investitii)

D. Teren Chercea strada asfaltata, 20 400Euro, 91Euro/mp, 0788324199

Braila, judet Braila Adaugat La 13:12, 31 octombrie 2018, Numar anunt: 125109039

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 224 m²

Vand teren Chercea pe strada asfaltata, suprafata 224m, deschidere 12m, apa si curent electric pe loc, posibilitate canalizare si gaze.

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparab. A	Comparab. B	Comparab. C	Comparab. D
Preț vânzare Euro/mp		64	63	40	91
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-6.4	-6.3	-4.0	-9.1
Pret corectat		57.6	56.7	36	81.9
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0

Pret corectat		57.6	56.7	36	81.9
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		57.6	56.7	36	81.9
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		57.6	56.7	36	81.9
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		57.6	56.7	36	81.9
LOCALIZARE					
Localizare	Cart. Lacu Dulce, str. Gradinarilor, nr.25	Cart. Lacu Dulce, langa ANL (inferioara)	Cart. Lacu Dulce (inferioara)	Cart. Lacu Dulce, langa ANL (similara)	Cart. Chercea (superioara)
Corectie unitara/procent.		+10%	+10%	0%	-10%
Corectie totala /localizare		+5.76	+5.67	0	-8.19
Pret corectat		63.36	62.37	36	73.71
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	481	300	208	500	224
Corectie unitara/procent.		+18%	+20%	0%	+20%
Corectie totala /supr.teren		+11.40	+12.47	0	+14.74
Deschiderea (m)	12	10	10	12	12
Corectie unitara/procent.		+2%	+2%	0%	0%
Corectie totala /deschidere		+1.26	+1.24	0	0
Acces	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. asfaltata	Strada pietruita	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	-5%	0%	-5%
Corectie totala /acces		0	-3.11	0	-3.68
Utilitati disponibile	Apa, canal	Apa, canal	Apa, canal	Apa, canal	Apa si

	en. el.pe teren, gazele in apropiere	en. el., gaze pe teren	en. el. gaze pe teren	en. el. gaze in apropiere	curentul electric pe teren, canalizarea si gazele in apropiere
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	+15%	+5%
Corect totala /utilit.disponib.		-3.16	-3.11	+5.4	+3.68
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Pret corectat		72.86	69.86	41.4	88.45
Corectie totala neta		+8.86	+6.86	+1.4	-2.55
Corectie totala neta%		13.84%	10.88%	3.5%	2.80%
Corectie totala bruta		27.98	31.9	9.4	39.39
Corectie totala bruta%		43.71%	50.63 %	23.5%	43.28 %
VALOAREA ESTIMATA 41.4 Euro/mp (196.89lei/mp) x 481mp = 19 913Euro (94 706lei) (4.7559 lei/Euro)					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare - Conditiiile de vanzare sunt similare - nu se impun ajustari.

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

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilele A si B au localizare inferioare terenului subiect, le-am ajustat cu +10%; comparabila B are localizare similara, nu s-au impus ajustari, comparabila D are localizare superioara, am ajustat-o cu -10%. Aceste ajustari au fost estimate

procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea subiect are o suprafata de 481mp. Comparabila A are suprafata de 300mp, am ajustat-o cu +18%; comparabila B are suprafata 208mp, comparabila D are suprafata de 224mp, le-am ajustat-o cu +20%; comparabila C are suprafata de 500mp, nu s-au impus ajustari. Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 12m; comparabila A si B au deschiderea la strada de 10m, le-am ajustat cu +2%; comparabilele C si D au deschiderea 12m, nu s-au impus ajustari; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabile si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada pietruita; comparabilele A si C sunt amplasate pe strazi pietruite ca si terenul subiect, nu s-au impus ajustari; comparabilele B si D sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -5%; Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de acces dintre comparabile si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 3 utilitati (apa, canal, energie electrica) ; comparabila A si B dispune de toate utilitatile pe teren, le-am ajustat-o cu -5%; comparabila C nu are utilitati pe teren, acestea fiind in apropiere, pentru aceasta am ajustat-o cu +15%; comparabila D dispune de doua utilitati, am ajustat-o cu +5%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect. (medie de 5% pt. fiecare utilitate)

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea A a carui pret ajustat este de **41.4Euro/mp**;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:

$$41.4 \text{ Euro/mp (196.89lei/mp)} \times 481\text{mp} = 19\,913\text{Euro (94\,706lei)}$$
$$(4.7559 \text{ lei/Euro})$$

Estimarea redeventei

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

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

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anii 2016-2017.

Riscul investitiei (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Venit} - a_n}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 de inchiriere

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redeventa anuala}$$

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (februarie 2019) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.7559lei /1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții

similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

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

Valoarea de piață estimată a terenului subiect: 94 706lei (197lei/mp);
Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 326lei/an (0.78lei/mp/an);
Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/luna): 27.17lei/luna (0.07lei/mp/luna);

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 21.02.2019;
- valoarea prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 21.02.2018 a fost de 4.7459 RON = 1EURO;

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.



ANEXE:

- Nr.1 – Estimarea redevenței
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;



ESTIMAREA CHIRIEI

Pentru estimarea chiriei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumularii riscurilor, astfel:

$K = R_b + R_i$, unde:

R_b = rata de baza fara risc;

R_i = riscul investitiei;

Rata de baza fara risc s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anul 2018-2019;

LUNA	DOBANDA
Februarie - 2018	2.50
Ianuarie - 2019	2.50
Decembrie - 2018	2.50
Noiembrie - 2018	2.50
Octombrie - 2018	2.50
Septembrie - 2018	2.50
August - 2018	2.50
Iulie - 2018	2.50
Iunie - 2018	2.50
Mai -2018	2.50
Aprilie - 2018	2.25
Martie - 2018	2.25
Februarie - 2018	2.25

Riscul investitiei (R_i) s-a determinat ca fiind suma riscurilor, astfel:

Risc exterior	1%
- Conditii economice	0.50%
- Management	0.50%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0.20%
- Localizare	0.10%
- Dimensiunea (calitatea spatiului)	0.10%
TOTAL	1.20%
$K=2.38\%+1.2\%=3.58\%$	
$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$	250

Valoarea de piata lei/mp	197
Suprafata de teren (mp)	418
Chiria:	
Chiria anuala pe/mp	197lei/mp :250 = 0.78lei/mp
Chiria anuala total suprafata	0.78lei/mp x 418mp = 326lei
Chiria lunara/mp	326lei : 12luni =27.17lei 27.17lei :418mp = 0.07lei/mp
Curs euro	4.7559lei

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : teren intravilan, categoria curti constructii;
2. **Localizare** : teren situat in str. Caramidari, nr.113, cartier Lacu Dulce, Braila;
3. **Proprietarul bunului**: U.A.T. MUNICIPIUL BRAILA
4. **Descrierea bunului**: teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 481mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila;
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, curti – constructii, partial ocupat cu constructii;
6. **Solicitantul lucrarii** : D-ul BURLACU ADRIAN;
7. **Destinatarul** : UAT MUNICIPIUL BRAILA;
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea valorii de piata a terenului si a pretului anual/mp si lunar/mp) in vederea constituirii dreptului de suprafacie, cu titlul oneros asupra terenului in suprafata de 481mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea de piata (din care rezulta pretul anual si lunar, lei/mp, pentru acordarea dreptului de suprafacie cu titlul oneros pentru acest teren);
10. **Dreptul evaluat**: Dreptul de proprietate asupra terenului;
11. **Data evaluarii**: 21.02.2019;
12. **Valori estimate**:
Valoarea de piata raportata, a fost estimata folosind abordarea prin comparatii directe:
Valoarea de piata estimata a terenului subiect (lei/mp) : 94 706lei (197lei/mp);
Valoarea estimata a pretului anual (lei/mp/an): 326lei/an (0.78lei/mp/an);
Valoarea estimata a pretului lunar (lei/mp/luna): 27.17lei/luna (0.07lei/mp/luna);
Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul valutar de referinta BNR la data evaluarii (21.02.2019): 1Euro = 4.7559Lei**

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

