

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 579

din 31.10.2018

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 16,00 mp indiviz din suprafața de 272,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Călugăru nr. 32 bis, NCP 91540, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **MANGIUREA ION și MANGIUREA ANTOANETA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitanților Mangiurea Ion și Mangiurea Antoaneta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 18760/09.05.2018;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată prin H.C.L.M. nr. 446/28.09.2017, anexa nr. 6.84, poz. 1, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 16,00 mp indiviz din suprafața de 272,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Călugăru nr. 32 bis, NCP 91540, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **MANGIUREA ION și MANGIUREA ANTOANETA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **1,49 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

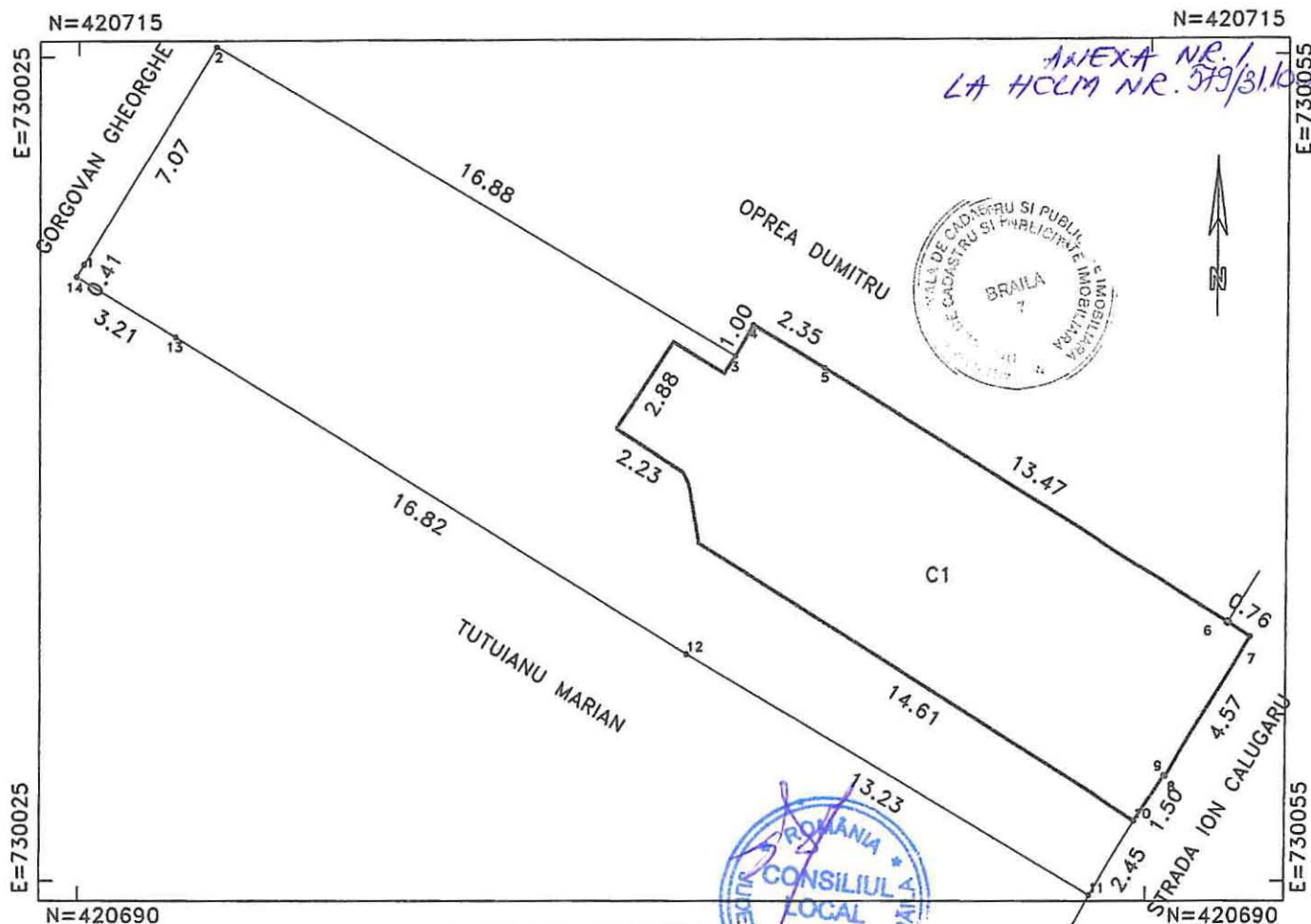
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scala 1:200

80366 / 20. NOV. 2017

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
91540	272	Jud. BRAILA, UAT Braila, Mun. Braila, strada Ion Calugaru, nr.32bis.

Cartea Funciara nr.		UAT	Braila
---------------------	--	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuiri
1	Cc	272	imprejmuiri gard scandura (N,S,V)
TOTAL		272	imprejmuiri gard metalic (E): constructii (tronsoane hotar 5-6:11-12)

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Denumire	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CL	LOCUINTA	103	nivel parter; supr. desf.=103mp; edificata in 2000
TOTAL			103	

Suprafata totala masurata=272mp

Suprafata din acte=272mp

Persoana autorizata: pfa IACOMI A. Sebastian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data:22.05.2017

Inspectors:

CONFIRMĂ INTRODUCEREA ÎN BAZA DE DATE INTEGRALĂ ȘI ÎNREGISTRAREA NUMERULUI CADASTRAL

Semnatura si parafa

22 NOV 2017

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.110/27.04.2018



Adresa: str. Ion Calugaru, nr.32 bis, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: MANGIUREA ION;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 27.04.2018;
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 – Aprilie 2018

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : teren intravilan, categoria curti constructii;
2. **Localizare** : teren situat in str. Ion Calugaru, nr.32bis, cartier Radu Negru, Braila;
3. **Proprietarul bunului**: U.A.T. MUNICIPIUL BRAILA
4. **Descrierea bunului**: teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 16mp din 272mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila;
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, curti – constructii, partial ocupat cu constructii;
6. **Solicitantul lucrarii** : D-ul MANGIUREA ION;
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 suprafata, cu titlul oneros asupra terenului in suprafata indiviza de 16mp din 272mp, apartinand domeniului privat al municipiului Braila;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea de piata (din care rezulta pretul anual si lunar, lei/mp), pentru acordarea suprafetei cu titlul oneros pentru acest teren;
10. **Dreptul evaluat**: Dreptul de proprietate asupra terenului;
11. **Data evaluarii**: 27.04.2018;
12. **Valori estimate**:
Valoarea de piata raportata a fost estimata folosind abordarea prin comparatii directe:

Valoarea de piata estimata a terenului subiect: = 1047 Euro (4 880lei);
Valoarea estimata a pretului anual (lei/mp/an): 17.92lei (1.49lei/mp);
Valoarea estimata a pretului lunar (lei/mp/luna): 1.49lei (0.093lei);

Valorile nu contin T.V.A.

13. **Cursul valutar de referinta BNR la data evaluarii (27.04.2018): 1Euro = 4.6618Lei**

Expert Evaluare Proprietati Imobiliare
Membru titular al Asociatiei Nationale de Evaluatori Autorizati din Romania.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către :

Domnul MANGIUREA ION

Referitor: Raport de evaluare, proprietate imobiliară (teren) situată în str. Ion Calugaru, nr.32bis, Braila;

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară, (teren) situată în str. Ion Calugaru, nr.32bis, cartier Radu Negru, Braila, în vederea estimării valorii de piață și a pretului (lunar/mp și anual/mp), pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Braila, în suprafața indiviză de 16mp din suprafața totală de 272mp. Lucrarea conține baza care a condus la stabilirea opiniei evaluatorului.

Raportul de evaluare este destinat utilizării în scopul declarat de dumneavoastră la momentul contractării lucrării, respectiv evaluarea terenului și estimarea pretului (lunar/mp și anual/mp) în perspectiva constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros asupra acestui teren. Posesia lui nu dă dreptul utilizării în alte scopuri, multiplicării sau publicării acestuia.

Data evaluării pentru care sunt valabile toate calculele și analizele este 27.04.2018.

Inspekția proprietății a fost făcută în ziua de 27.04.2018.

Au fost evaluate drepturile de proprietate deținute de Municipiul Braila, asupra terenului în suprafața indiviză de 16mp din suprafața totală de 272mp și s-a estimat pretul (anual/mp și lunar/mp), în perspectiva constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros asupra acestui teren.

Certific obiectivitatea rezultatelor precum și lipsa intereselor personale în legătură cu proprietatea evaluată.

Proprietatea mai sus menționată, a fost inspectată de subsemnatul, care a evaluat-o și a întocmit acest raport. Nu sunt recuzat să evaluez această proprietate.

S-a utilizat cursul Băncii Naționale a României valabil pentru data de 27.04.2018, respectiv 1Euro = 4.6618lei; .

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în opinia mea, valoarea de piață, a drepturilor de proprietate ale Municipiului Braila, asupra terenului situat în str. Ion Calugaru, nr.32bis, cartier Nedelcu Chercea, Braila; și pretul anual/mp și lunar /mp pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros asupra acestui teren, la data de 27.04.2018, sunt :

Valoarea de piață estimată a terenului subiect: = 1047 Euro (4 880lei);

“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” conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2018 (SEV 100 – Cadrul general);

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 17.92lei (1.49lei/mp);

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/luna): 1.49lei (0.093lei);

Cursul valutar de referință BNR la data evaluării (27.04.2018): 1Euro = 4.6618Lei

Prezentul raport de evaluare nu are caracter obligatoriu în ceea ce privește obligațiile fiscale care pot apărea la o vânzare, evaluarea nu reflectă costurile de vânzare sau cumpărare, valoarea indicată nu conține TVA.



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:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in 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 legatura cu solicitantul lucrarii sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala;
- 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 si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistenta din partea altor specialisti in domeniu sau in alte domenii care au legatura 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 evaluarii (persoana fizica sau juridica)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Braila in calitate de destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati

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 primeste o copie a acestui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi declarata ca „cititor indreptatit” al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 si 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piata a terenului in suprafata indiviza de 16mp din suprafata totala de 272mp, in vederea constituirii dreptului de suprafacie, cu titlul oneros, asupra terenului mentionat, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața indiviză de 16mp din suprafața totală de 272mp, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietății relevante pentru scopul și utilizarea desemnate ale raportului

D1.1. Identificarea proprietății prin adresa postală și / sau prin descrierea legală sau prin alte referințe asemănătoare:

Proprietatea supusă evaluării este terenul în suprafața indiviză de 16mp din suprafața totală de 272mp, situat în cartierul Radu Negru, str. Ion Calugaru, nr.32bis, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, în partea de sud a Municipiului Braila;
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua de Centură arteră importantă a orașului în str. Sebesului și apoi în str. Ion Calugaru, sau din str. Milcov;
- calitatea rețelilor de transport – străzi pietruite și asfaltate;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidențiale;

În zonă se află:

- rețea de transport în comun: cu mijloace de transport puține;
- unități comerciale: un număr insuficient de magazine;
- unități de învățământ: la distanță relativ mare;
- unități medicale: la distanță relativ mare;
- instituții de cult: la distanță mică;
- sedii de bănci: la distanță relativ mare;

Utilități edilitare:

- rețea urbană de energie electrică;
- rețea urbană de gaze;
- rețea urbană de apă;
- rețea urbană de telefonie, cablu și internet;

Ambient mediu civilizat;

Concluzie: zonă de referință slabă, amplasare medie. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient cu grad mediu de civilizație.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren în suprafața de 272mp, (conform extrasului de carte funciara) aparținând domeniului privat al Municipiului Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmează să fie acordată suprafață cu titlul oneros (pentru suprafața indiviză de 16mp) și construcții (care nu fac obiectul evaluării);
- are formă dreptunghiulară;
- terenul este împrejmuit;
- utilități: apă, canal, curent electric, (gazele fiind la stradă);

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluării:

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislației în 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 272mp (conform extrasului de carte funciara) din care face parte si suprafata indiviza de 16mp;
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 9m;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

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

D.1.5. Restrictii 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:

- Contract de concesiune nr.28/21.06.1996;
- Extras de Carte Funciara nr.80366/20.11.2017;
- Plan de Amplasament si Delimitare al imobilului;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect – nu exista;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune ca 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. Definitia valorii de piata:

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 valabila concluzia

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzătoare lunii aprilie 2018, 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 pretului 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 27.04.2018.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii aprilie 2018, data raportului este 27.04.2018.

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facută pe timpul evaluării a ținut seama de scopul evaluării și de tipul valorii estimate. Informațiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluării, au fost colectate pe timpul inspecției, prin interviuri, calcule și analize. Pentru verificarea credibilității și veridicității informațiilor culese am avut în vedere:

- scopul evaluării;
- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
- experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
- experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
- dacă sursa informațiilor este independentă față de subiectul evaluării, de client sau utilizatorul evaluării;
- măsura în care informațiile sunt publice;
- limitările obligației de documentare;

G.1. Studiul pieței:

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoana fizică 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 persoane 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 marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. 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 piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de mai 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, desing-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;

Având în vedere cele descrise la capitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată de o ramanere în urmă a cererii și preturi în scădere. În consecință avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține preturi mai mici pentru proprietăți disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al pretului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. 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 relative scăzute de pe piață;

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice cât și ca urmare a stagnării 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;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată;

Analiza de piață aplicată a unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generată 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 pe 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 ofertă 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 abordărilor de evaluare.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan. Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare);

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare;

- caracteristici ofertă: mai mare – în comparație cu dimensiunea cererii;

- echilibru cerere- ofertă: la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment în stagnare;

- tendințe - o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditelor ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare;

- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 67 - 124 Euro/mp în funcție de zonă, suprafața și accesul la utilități.

- piața imobiliară este puțin activă;

Oferta mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

H. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR 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 instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și 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 legătura 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 în vigoare la 01.01.2018:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislația în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai bună utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai bună utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

- utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările și 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. Vand teren 300 m2, Radu Negru, str. Chisinau, nr.33, 20 000Euro, 67Euro/mp

Romania, Braila

Updatat 6 luni

ID #809

Descriere

Vind teren 300 m2, zona Radu Negru, deschidere 25 ml, anexe, garaj, platforma betonată, apă, canalizare. Mai multe detalii la numărul de telefon.

B. Teren, zona Radu Negru, 100 00lei, 85Euro/mp, 0769 056 077

Braila, judet Braila Adaugat La 13:00, 3 mai 2018, Numar anunt: 136613327

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 256 m²

Teren, zona Radu Negru, suprafata totala 256 mp, deschidere 11 m, cu casa demolabila.(apa, canal, curent electric pe teren, gazele la strada)

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren, zona Radu Negru, este adaugat de pe Storia.ro.

C. Teren intravilan Radu Negru, 0721350612

25.000 EUR, 99Euro/mp

Braila, Braila

Valabil din 01.05.2018 12:39:00

Descriere

Vand 253 mp teren intravilan in Mun.Braila, cartier Radu Negru, Str.George Enescu. Are deschidere de 8m si lungime de 32 m.Carte funciara este spre finalizare, suprafata totala: 253, Front stradal: 8 Braila, (apa, canal, curent electric pe teren, gazele la strada)

D. Teren intravilan zona Radu Negru- Buzaului, 102 000lei, 88Euro/mp, 0769 056 083

Braila, judet Braila Adaugat La 11:07, 22 aprilie 2018, Numar anunt: 106457574

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m²

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 250 mp si deschidere de 8m, cu apa si canalizare, posibilitati de gaze si curent electric, gard din tabla.CADASTRU

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren intravilan zona Radu Negru- Buzaului este adaugat de pe Storia.ro.

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		67	85	99	102
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-6.7	-8.5	-9.9	-10.2
Pret corectat		60.3	76.5	89.1	91.8
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		60.3	76.5	89.1	91.8
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		60.3	76.5	89.1	91.8
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		60.3	76.5	89.1	91.8
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		60.3	76.5	89.1	91.8
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Ion Calugaru, nr.32bis Cart. Radu Negru	Str. Chisinau, nr.33 Cart. Radu Negru (superioara)	Cart. Radu Negru (superioara)	Str. George Enescu Cart. Radu Negru (superioara)	Cart. Radu Negru Buzaului- (superioara)
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /localizare		-6.03	-7.65	-8.91	-9.18
Pret corectat		54.24	68.85	80.19	82.62
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	272	300	256	253	250
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /supr.teren		0	0	0	0
Deschiderea (m)	9	25	11	8	8
Corectie unitara/procent.		-5%	0%	0%	0%
Corectie totala /deschidere		-2.71	0	0	0
Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-5%	-5%
Corectie totala /acces		-2.71	-3.44	-4.00	-4.13

Utilitati disponibile	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal, pe teren en. el. si gazele la strada	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal pe teren, en. el. gazele la strada
Corectie unitara/procent.		+5%	0%	0%	0%
Corect totala /utilit.disponib.		+4.53	0	0	0
Caracteristici 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		53.38	65.41	76.19	78.49
Corectie totala neta		-13.62	-19.59	-22.81	-23.51
Corectie totala neta%		20.32%	23.04%	23.04 %	23.04%
Corectie totala bruta		22.68	19.59	22.81	23.51
Corectie totala bruta%		33.85%	23.04%	23.04%	23.04 %
VALOAREA ESTIMATA 65.41 Euro/mp (305lei/mp) x 16mp = 1 047 Euro (4 880lei) (4.6618lei/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 - Conditii de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - 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: toate comparabilele au localizari superioare terenului subiect, le-am ajustat 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 din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 272mp. Toate comparabilele au suprafete apropiate de suprafata terenului subiect, nu s-au impus ajustari;

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 9m; comparabilele B, C si D au deschideri la strada apropiate de cea a terenului subiect, nu s-au impus ajustari; comparabilele A are deschiderea la strada de 25m, am ajustat-o cu -5%; Valoarea ajustarii 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; toate comparabilele 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) gazele fiind la poarta; comparabilele B, C si D au utilitati similar cu cele ale terenului subiect, nu s-au impus ajustari; comparabila A dispune de doua utilitati (apa si canal) 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 B a carui pret ajustat este de **65.41Euro/mp**;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:
65.41 Euro/mp (305lei/mp) x 16mp = 1 047 Euro (4 880lei)

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 superficie 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 cumularii riscurilor, astfel:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei



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

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

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

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

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 (aprilie 2018) 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 4.6618lei / 1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise 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: 1 047 Euro (4 880 lei);

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 17.92 lei (1.49 lei/mp);

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 1.49 lei (0.093 lei);

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 27.04.2018;
- valoare 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 27.04.2018 a fost de 4.6618 RON = 1 EURO;



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;

