

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 68

din 27.02.2014

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **2323,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str.Timiș, nr.186, NCP 83265, solicitantelor **S.C. ADINAV S.R.L. Brăila și S.C. CONTEMPORAN SERV S.R.L. Brăila**, teren pe care se află situată construcția **C1**, proprietatea societăților.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr.33916/2013, prin care domnul Popa Adrian Lucian, reprezentant al S.C. ADINAV S.R.L. Brăila și domnul Lazu Viorel Ovidiu, reprezentant al SC CONTEMPORAN SERV SRL Brăila solicită concesionarea terenului în suprafață de 2323,00 mp, situat în Brăila, Str.Timiș nr.186;

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

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009 completată prin H.C.L.M. nr.194/31.05.2011, anexa 1.50, poz. 1 și H.C.L.M. Brăila nr.212/2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (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;

HOTARASTE:

Art.1 Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **2323,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str.Timiș, nr.186, NCP 83265, solicitantelor **S.C. ADINAV S.R.L. Brăila și S.C. CONTEMPORAN SERV S.R.L. Brăila**, teren pe care se află situată construcția **C1**, proprietatea societăților.

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

Art.3 (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,133 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, **anexa nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.4 Beneficiarul concesiunii are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013 referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Art.5 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,

PARASCHIV PARASCHIVA



CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,

DRĂGAN ION

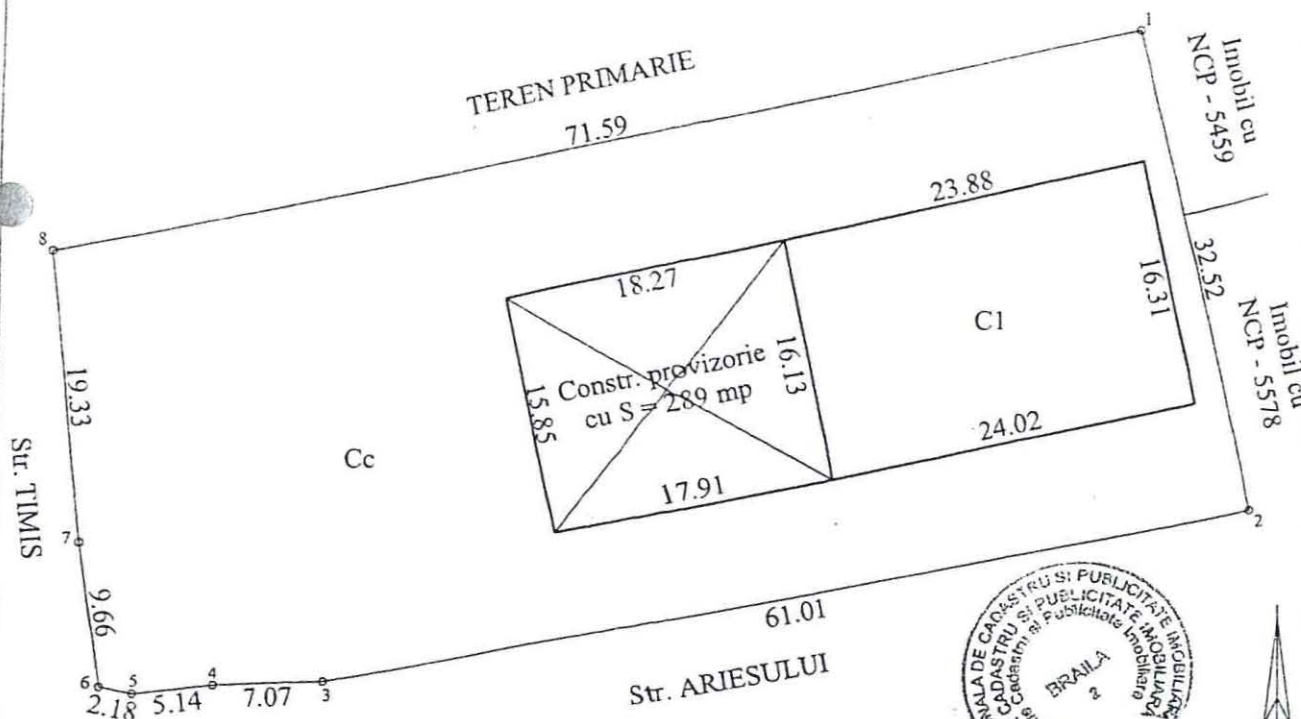
ANEXA NR.1

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

10 H. CLUJ. nr. 68/27.02.2014

Scara 1:500

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA
83265	2323	Intravilan BRAILA	Nr. R.G.I. 34435/02.IUL.2013
		str. TIMIS, nr. 186	
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentuni
1	TDI	Cc	2323		
					Imprejm. cu gard tabla: 7-8-1;
TOTAL			2323		tabla+plasa: 1-2; plasa: 2-3-4-5-6-7.

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentuni
C1	CA	BECI	388		Constructia nu are certificat energetic si este edificata din caramida.
					Pe teren se afla o constructie provizorie edificata din tabla, acoperita cu plasa (atelier reparatii), avand S = 289 mp.
TOTAL			388		

Inventar de coordonate _Sistem de proiectie STEREO '70

1. Y=733418.422 X=426639.681	5. Y=733353.626 X=426596.096
2. Y=733425.795 X=426608.006	6. Y=733351.492 X=426596.532
3. Y=733365.789 X=426596.977	7. Y=733350.200 X=426606.101
4. Y=733358.777 X=426596.708	8. Y=733350.285 X=426625.335

Suprafata terenului si a terenului construit este de 2323 mp
 Suprafata terenului construit este de 388 mp

Se confirma suprafata din masuratori si
 introducerea imobilului in baza de date

Consilier
 MUSAT GABRIELA
 Consilier

Data de emitere:

ANEXA NR. 2
NR. 2 LA HCM NR. 68
DIN 21.02. 2014

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRAILA
S.C. ADINAV SRL BRAILA
S.C. CONTEMPORAN SERV SRL BRAILA

RAPORT DE EVALUARE

Intocmit,
Expert evaluator,
Ing.Matinca Domnica

Octombrie 2013

1. EVALUATOR P.F.A. Domnica MATINCA

Legitimatie ANEVAR Nr. 14011

Adresa evaluatorului

- BRAILA
- Strada Brates, nr. 11, Telefon/Fax: 0339112102;
- E-mail: matincad@yahoo.com

2. BENEFICIARUL
RAPORTULUI

S.C. ADINAV SRL BRAILA;
S.C. CONTEMPORAN SERV SRL BRAILA si
MUNICIPIUL BRAILA

3. PROPRIETATEA
EVALUATA

Teren intravilan – categoria de folosinta curti constructii,
suprafata = 2323 mp.

Proprietar

MUNICIPIUL BRAILA –domeniu privat

Concesionar

S.C. ADINAV SRL BRAILA;

S.C. CONTEMPORAN SERV SRL BRAILA

Adresa proprietății

▪ Judetul: BRAILA
Mun. BRAILA, str Timis, nr 186.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ	92.890 LEI echivalent 20.907 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



5. TIP DE VALOARE Valoarea de piata
- SCOPUL
EVALUĂRII Evaluare pentru vanzare/concesionare
- DATA INSPECȚIEI
PROPRIETĂȚII Inspecția a fost efectuată de către ing. MATINCA Domnica la data de 28.10.2013.
- DATA EVALUĂRII 29.10.2013
- DATA RAPORTULUI
DE EVALUARE 29.10.2013
- CURS DE SCHIMB
BNR, LA DATA
EVALUĂRII 1 EURO = 4,4430 LEI (1 \$ = 3,2290 lei)
6. DATE PRIVIND
DREPTUL DE
PROPRIETATE
- Dobândirea:
Temei contractual:
 - Contract de vânzare-cumpărare, incheiere de autentificare nr 4601/30.07.2013;
 - Incheiere de intabulare nr 39237/31.07.2013.
- În Anexa nr. 2.1 este prezentata copia contractului de vânzare/ cumpărare , iar in Anexa nr 2.2 Incheierea de intabulare
- Dreptul de proprietate: domeniul privat al municipiului Braila.
 - Cartea Funciară nr 83265/Braila- Anexa nr 2.3 e prezentat Extrasul de CF din 31.07.2013.
 - Nr cadastral: 83265
7. DATE PRIVIND
DOCUMENTAȚIA
CADASTRALA
- Exista documentatie cadastrala:
- Nr cadastral: 83265
 - Suprafata terenului = 2323 mp real masurata.
- In Anexa nr 2.4 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului, iar in Anexa nr 2.5 este prezentat Planul de incadrare in zona a terenului evaluat).
8. SITUAȚIA
ACTUALĂ A
TERENULUI
- Pe teren sunt se afla constructia C1-BECI-388 mp si o constructie provizorie edificata din tabla, acoperita cu placi azbociment - atelier reparatii, avand S = 289 mp.- proprietatea beneficiarilor S.C. ADINAV SRL BRAILA si S.C. CONTEMPORAN SERV SRL BRAILA



9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Mun. Braila, str. Timis, nr. 186
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: Calea Galati ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt / cu 2 benzi pe sens.
CARACTERUL ZONEI	Tipul zonei ▪ zona rezidentiala, cu case de locuit si terenuri intravilane, cu amplasare favorabila, utilitati pe parcela sau in apropiere
UTILITĂȚI	▪ Rețea de energie electrică: existenta ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de gaze naturale: nu ▪ Rețea de telefonie si comunicatii: existentă ▪ Un grad redus de poluare datorat noxelor auto.
GRADUL DE POLUARE	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință: Amplasare favorabila. Dotări și rețele de utilitati satisfacatoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA TERENULUI

AMPLASAMENT/ SUPRAFAȚĂ	▪ Terenul are forma plana, dreptunghiulara, ingradit pe toate laturile ▪ Deschiderea la drum este de 29m la str. Timis si de 75.40m la str. Ariesului. ▪ Dispune de utilitati: - energie electrica: este in interiorul parcelei - gaze naturale: reseaua de gaze la intersectia cu strada Targoviste - apa: este in interiorul parcelei
Zona de amplasare a imobilului: ZONA IV-periferica	Terenul este intravilan, destinatie curti-constructii, cu o suprafata de 2323 mp.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane, pentru constructii, cu amplasare favorabila.
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala, de terenuri intravilane si case de locuit ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: municipiu cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 8 %, destul de mare datorita crizei financiare existente. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: usoara crestere ▪ Usoara crestere
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	



CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ In scădere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII; ▪ Tendința de creștere în favoarea CERERII REZULTĂ: posibilitatea reducerii prețurilor. Anexa nr. 3 cuprinde proprietatile comparabile cu proprietatea evaluata si extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al proprietății, care susțin elementele de piață incluse în acest raport.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE – ANEVAR 2012	▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 102 – Implementare ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
-------------------------------------	---

Standardele de Evaluare ANEVAR 2012 sunt compuse din editia 2011 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2011) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), editia 2012, Glosarul IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011 in interpretarea ANEVAR.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

Cea mai buna utilizare reprezinta “cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.”

Utilizarea ca si proprietate rezidentiala este varianta optima, daca avem in vedere urmatoarele:

- Terenul are deschidere suficienta la cele doua strazi TIMIS si ARIESULUI
- Terenul prezinta utilitati pe parcela (apa, energia electrica) si in imediata apropiere (canalizare si gaz metan)
- Zona este rezidentiala, cu case de locuit dar si cu terenuri libere pentru constructii, spatii depozitare / productie/ prestari servicii.

Exploatarea proprietatii evaluate ca o proprietate comerciala / prestari servicii reprezinta cea mai probabila utilizare, care este posibila fizic si permisa legal.

Intrucat din exploatarea / utilizarea proprietatii, se pot obtine venituri mai mari decat cheltuielile, rezulta ca utilizarea proprietatii este fezabila financiar.



De asemenea, utilizarea proprietatii ca si proprietate comerciala pentru prestari servicii este maxim productiva, conducand la cea mai mare valoare a acesteia , fiind in zona limotrofa

Prin urmare, fiind indeplinite caracteristicile celei mai bune utilizari, putem concluziona urmatoarele:

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate este utilizarea actuala, ca si proprietate comerciala (prestari servicii).

Modul de abordare a evaluarii

Exista 3 abordari ale evaluarii , dupa cum urmeaza:

a). Abordarea prin piata.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietati identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acesteia.

b). Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietatii evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimeaza valoarea proprietatii prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c). Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietati echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, functionale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

12.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Proprietatile comparabile sunt prezentate in Anexa nr 3.

In Anexa nr. 1 este prezentata determinarea valorii de piata in cadrul abordarii prin piata pentru terenul evaluat.

Corectia totala neta – CTN - reprezinta suma algebrica a tuturor corectiilor aplicate.

Corectia totala bruta – CTB - reprezinta suma modulelor corectiilor aplicate.



Concluzii

Intrucat comparabila 2 are cel mai mic procent al corectiei totale brute si cea mai mica valoare a corectiei totale brute, recomandam pretul corectat al acesteia ca fiind cel mai in masura pentru a reda valoarea de piata estimata pentru terenul evaluat, respectiv 19 euro / mp, ceea ce pentru suprafata terenului evaluat $S = 2323 \text{ mp}$, reprezinta:
 $9 \text{ euro/mp} \times 2323 \text{ mp} = 20907 \text{ euro}$, echivalent 92890 lei, fara TVA, la cursul B.N.R. din 29.10.2013: (1 euro = 4,4430 lei ; 1 USD = 3,2290 lei).

ABORDAREA PRIN PIATA	92.890 LEI echivalent 20907 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

12.2. Abordarea prin cost

Premiza in aceasta abordare este ca participantii pe piata imobiliara fac o legatura intre cost si valoare.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu valoarea unei proprietati existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietatii imobiliare va fi data de relatia:

$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP constructii}$

Nu este reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode, intrucat terenul nu se depreciaza, in plus exista elemente de piata suficiente referitor la proprietatea evaluata si proprietati similare cu cea evaluata.

12.3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Premisa de baza in cazul abordarii prin venit este existenta unei relatii direct proportionale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii imobiliare.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietati imobiliare este urmatoarea:

$\text{Valoarea proprietatii} = \frac{\text{venitul net din exploatare (VNE)}}{\text{Rata de capitalizare (c)}}$
--

Intrucat la data evaluarii nu s-au identificat situatii de inchiriere a terenului intravilan liber, consideram ca folosirea acestei metode nu este adecvata pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat.



13. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIATA

În conformitate cu Cadrul General al IVS – pct 30, definiția valorii de piață este următoarea:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

13.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe



proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
9. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării, tipul de valoare estimată și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.

14. CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului sau solicitantul creditului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2012.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA EVALUATORULUI ESTE CĂ VALOAREA DE PIATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE URMATOAREA:

VALOAREA DE PIATA	92.890 LEI echivalent 20907 EURO
VALOAREA A FOST ESTIMATĂ PRIN:	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea totala de concesiune /an

$V_t = 0.36 \text{ euro/mp} \times 2323 \text{ mp} = 836 \text{ euro / an} = 3720 \text{ RON / an}$ a o echivalenta de 1 Euro = 4,4430 Ron (valoarea nu contine TVA) ; **rezultand o redeventa lunara de 310 Ron**

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru titular ANEVAR
Ing. Domnica MATINCĂ

PRESEDINTEA DE SEDINTA,



ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA




5. ANEXE - 12 pg.

- calculul valorii – abordarea prin piata
- incheiere si extras de carte funciara
- plan de amplasament si delimitare
- plan de incadrare in zona
- documentar foto
- proprietati comparabile



VALOAREA ESTIMATA - ABORDAREA PRIN PIATA

Teren

Nr crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
	PRET (euro/mp)	?	24	20	21
	Suprafata mp)	2323	410,00	1.167,00	2744,00
1	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectie		0	0	0
	Pret corectat		24	20	21
2	Conditii de finantare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
	Corectie		0	0	0
	Pret corectat		24	20	21
3	Conditii de vanzare	independente	independente	independente	independente
	Valoare corectie 1		0	0	0
	Pret corectat		24	20	21
4	Conditile pietei	oct 2013	oct 2013	oct 2013	sept 2013
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0	0	0
	Pret corectat		24	20	21
4a	Tip:tranzactie/oferta		oferta	oferta	oferta
	Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare corectie 2		-2	-2	-2
	Pret corectat		22	18	19
5	Localizare	zona IV	zona IV	zona IV	periferie
	Corectie (%)		0%	0%	-5%
			similar	similar	similar
	Corectie (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare corectie 3		0	0	-1
	Pret corectat		22	18	18
6	Caracteristici fizice:				
	6.1. Utilitati	la teren	la strada	la strada	in zona
	Corectie (%)		2,0%	2,0%	5,0%
	Valoare corectie 4		0	0	1
	Pret corectat		22	18	19
	6.2. Deschidere	29	14	19	17
	Corectie (%)		-5%	0%	0%
	Valoare corectie		-1	0	0
	Pret corectat		21	18	19
	6.3 Suprafata (mp.)	2323	410	1167	2744
	Corectie (%)		-10%	-2%	0%
	Valoare corectie 5		-2	0	0
	Pret corectat		19	18	18
	6.4. Transport	da	da	da	da
	Corectie (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare corectie		0	0	0
	Pret corectat		19	18	18
	6.5. Imprejmuire	da	nu	nu	nu
	Corectie (%)		5%	5%	5%
	Valoare corectie		1	1	1
	Pret corectat		20	19	19
CORECTIA TOTALA NETA			-5	-2	-2
CORECTIA TOTALA NETA (%)			-22%	-10%	-10%
CORECTIA TOTALA BRUTA			6	3	4
CORECTIA TOTALA BRUTA (%)			25%	14%	19%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 2 valoarea cu cel mai mic procent al corectiei totale brute					
V adoptat (rotunjit):		19 euro/mp, echiv 84.42 lei/mp			
curs BNR 29.10.2013 1 euro = 4.4430 lei.					

