

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 511

din 17.09.2020

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str. George Topîrceanu nr. 79, ce aparține Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [redacted] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24063/15.09.2020;

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

Ținând cont de certificatul de vacanță succesorală nr. 307/03.09.2020 de pe urma [redacted], precum și de Raportul de evaluare întocmit de către ing. Ion Marcel, expert ANEVAR;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art. 1138 și art. 1144 din Codul Civil, precum și ale Legii nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (2), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietate [redacted], a imobilului situat în Municipiul Brăila, str. George Topîrceanu nr. 79, cu plata unei sulte de către aceștia, în cuantum de **36.574 lei**, corespunzătoare cotei de 1/4 din valoarea totală a terenului stabilită la 84.524 lei și cotei de 1/2 din valoarea totală a construcției stabilită la 30.886 lei, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sultei prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Arhitect Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA VOINEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

RAPORT DE EVALUARE

Evaluare imobil format din teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 500mp si locuinta, C1, cu suprafata construita desfasutata de 70mp, din chirpici, cu adresa municipiul Braila, str. George Topirceanu nr 79, 79bis, jud Braila. Cote din teren in indiviziune si din locuinta situata pe acest teren au ramas de pe urma [REDACTED] si sunt vacante succesoral.

Client: [REDACTED]

Intocmit: Evaluator ANEVAR, ing. Ion Marcel

SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatii: **rezidential, imobil format din teren si locuinta**.

2. Localizare : Mun. Braila, str. George Topirceanu, nr 79, 79bis

3. Proprietarul bunului: [REDACTED] si UAT BRAILA

4. **Descrierea bunurilor:** terenul in suprafata de 500mp este impartit in 2 loturi. Pe lotul 2 cu suprafata de 250mp in acte(1/2 din 500mp), 244mp real masurat sunt proprietari in cote indivize de 1/2 din 250m sau 1/4 din 500mp, [REDACTED], si UAT Braila. Pe teren se afla locuinta C1 cu suprafata construita desfasurata de 70mp, regim de inaltime parter, edificata din chirpici, inainte de 1964, invelita in prezent cu tabla, cu 4 camere, finisaje medii. Si locuinta are ca proprietari pe [REDACTED] si UAT Braila, in cote parti egale.

5. **Situatia terenului:** terenul de evaluat este categoria curti constructii, are suprafata din acte de 500mp. Pe lotul 2 se afla locuinta C1 cum a fost descris anterior. In prezent, Lotul 1 are adresa mun. Braila, str. George Toparceanu nr 79 bis si Lotul 2, mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, jud Braila.

6. Destinatarul : [REDACTED] si UAT BRAILA

7. **Scopul evaluarii:** stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii –cumpararii cotelor parti aflate in vacanta succesorală.

8. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata

9. **Dreptul evaluat:** dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 500mp si a locuintei C1 in suprafata de 70mp aflata pe teren.

10. **Data evaluarii:** 4.09.2020

11. **Valori estimate:**

VALOAREA DE PIAȚĂ :	Valoarea imobil format din teren intravilan curti constructii in suprafata de 500mp si locuinta C1 din chirpici, in suprafata construita desfasurata de 70mp, este de : $V_{\text{imobil}} = 115.410 \text{ Lei sau } 23.800 \text{ Euro}$ din care : 1. Valoare teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 500mp, cu adresa in mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, j79 bis, ud Braila: $V_{\text{teren}} = 84.524 \text{ Lei sau } 17.430 \text{ Euro}$ echivalent: 169 Lei/mp sau 34,86 Euro/mp 2. Valoare Locuinta C1 din chirpici, cu suprafata construita desfasurata de 70mp, cu adresa in mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, jud Braila $V_{\text{Locuinta_C1}} = 30.886 \text{ Lei sau } 6.370 \text{ Euro}$ echivalent: 441 Lei/mp sau 91 uro/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR	

13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii:** 1Euro=4,8492 LEI

13. **Evaluator ANEVAR** ing. Ion Marcel, legitimatie 13349, valabila 2020



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP LOCUINTA SI TEREN

1. EVALUATOR	ION MARCEL
Legitimatie UNEAR	Nr. 13349;
Parafa	valabila 2020
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul Dorobantilor nr.9,bloc A9, scara 3,etaj 4,apartament 53 ▪ Tel . 0744541251 ▪ E-mail: sad_marcel@yahoo.com

2. CLIENT	Persoană fizica: [REDACTED] [REDACTED], soti
A dresa	▪ [REDACTED]
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] soti si UAT Braila

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietar	Persoană fizica: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], soti si UAT a munBraila
Adresa proprietății	Municipiul Braila, str. George Topirceanu nr 79, 79bis,jud Braila

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR	Valoarea imobil format din teren intravilan curti constructii in suprafata de 500mp si locuinta C1 din chirpici in suprafata construita desfasurata de 70mp, este de : $V_{\text{imobil}} = 115.410 \text{ Lei sau } 23.800 \text{ Euro}$ din care : 1.Valoare teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 500mp, cu adresa in mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, jud Braila $V_{\text{teren}} = 84.524 \text{ Lei sau } 17.430 \text{ Euro}$ echivalent: 169Lei/mp sau 34,86Euro/mp 2.Valoare Locuinta C1 din chirpici, cu suprafata construita desfasurata de 70mp, cu adresa in mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, jud Braila $V_{\text{Locuinta_C1}} = 30.886 \text{ Lei sau } 6.370 \text{ Euro}$ echivalent: 441Lei/mp sau 91uro/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii cotelor parti din imobil, aflate in vacanta succesorala
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	4.09.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8492LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Ion Marcel la data de 4.09.2020

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea -terenul prin vanzare cumparare, locuinta in baza certificatului de aliniere 563/1964
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Documentatie cadastrala. A fost prezentat : schita cadastrala ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: 500mp si 70mp pentru locuinta C1,
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Pe terenul categoria curti constructii in suprafata de 500mp, nr cad 10635 se mai afla si alte constructii in afara de Locuinta C1
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona IV sau D, cartier Brailita-Pisc, Municipiului Braila, jud Braila
	VECINI	▪ La Nord –Nr cad prov 78998, la Est cu str. George Topirceanu, la Sud-cu nr cad 77390, imobil str. Mihai Viteazul
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Calea Galati; - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu 1 sau 2 benzi pe sens,
	CARACTERUL ZONEI	Tipul zonei ▪ Urban, periferic(zona IV sau D), municipiul Braila În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun, maxi-taxi; ▪ artera comerciala :Calea Galati; ▪ unitati de invatamant: Scoala generala, gradinite; ▪ Unități comerciale in apropiere: magazine, LIDL, PROFI, etc
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare obisnuita, medie

	AMBIENT	Trafic auto lejer
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința periferic, zona a IV sau D a localitatii, Cartier Vidin-Brailita, Pisc, amplasare favorabilă in cadrul zonei. Dotări și rețele edilitare bune. Strada este asfaltata si are canalizare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	▪ Mun. Braila, str. Str. George Topirceanu, la 400m de Calea Galati, zona rezidentiala cu case unifamiliale, regim parter sau rar, parter +1
	ANUL PIF	Inainte de 1964
	CAMERE	4 camere
	ORIENTARE	▪ Cardinal: Sud
	CARACTERISTICI	▪ Structură: Locuinta este din chirpici, actualmente invelita cu tabla, zugraveli exterioare cu ciment, sarpanta din lemn, La momentul inspectiei locuinta C1 are o stare tehnica satisfacatoare. S-au facut lucrari de intretinere.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	C1, stare satisfacatoare.
11	DESCRIEREA LOCUINTEI	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Din schita prezentata a rezultat ca suprafete construite: C1=70mp
	GRADUL DE CONFORT	Confort: mediu
	TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: pvc; ▪ Interioară: lemn;
	FINISAJE	Inferioare si medii, ▪ - zugraveli cu var;
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ da
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ sobe pe lemne
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ da
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Nu ;
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Constructia C1, 4 camere din chrpici construita inainte de anul 1964, stare satisfacatoare
12	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața de locuințe amplasate în zona IV(D) a municipiului Braila, cartier Brailita Vidin
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială specifica zonei IV sau D a municipiului Braila

	▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare
OFERTA DE LOCUINȚE	În creștere
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ În scădere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:30.000EURO ▪ Maxim:50000EURO
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE, RAR	▪ Minim: 100Euro ▪ Maxim:300Euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea menținerii prețurilor Anexa nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății(terenuri, case si terenuri în cartier Brailita-Vidin)

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR –2017	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004, P137

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă 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 8 de mai jos. 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 întocmirii raportului de evaluare.
2. 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. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

3. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.
4. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății.
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte.
6. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
7. 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.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea locuinței în zona în care se află proprietatea și aspecte cu materialul rezultat din autodemolare. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în Euro și Lei.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

-pentru teren:

- COMPARABILA A: teren intravilan de construcții, zona Brailita-Pisc, 800mp, deschidere 15m, apa, electricitate, canal la poarta, 34.000Euro, olx.ro;
- COMPARABILA B: teren intravilan 600mp, cartier Brailita, , deschidere 12m, utilități în fața terenului, 23.000Euro, olx.ro;
- COMPARABILA C: teren intravilan Brailita, 1000mp, posibilitate utilități, 12m, în apropiere autobuz 2, 40.000Euro, olx.ro;

-pentru imobil:

- pentru COMPARABILA A: internet /www.storia.ro; casa cu teren, zona Brailita, 4c, 204mp , d=5m, total, 80mp util, 4 camere, paianța, tablă, toate utilitățile, 41.300Euro;
- pentru COMPARABILA B: www.olx.ro; casa cu teren, zona Brailita, 4c, 250mp total, 100mp util, BCA și paianța, tablă, deschidere 12m, toate utilitățile, CT, TM, 41.300Euro;
- COMPARABILA C: internet/ www.olx.ro; casa cu teren, zona Brailita, 4c, 250mp total, 80mp util, 4 camere, paianța, tablă, toate utilitățile, CT, TM, 1970, 435.000Euro;

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar faptul că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 4.09.2020.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele 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 legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17.EVALUAREA CONSTRUCTIILOR

17.1.EVALUAREA

Prin prisma celor prezentate la pct.14.1. pentru estimarea valorii de piață a imobilului s-a utilizat abordarea pe baza comparațiilor de piață. Abordarea prin venituri nu a fost utilizată, casa se închiriaza mai greu. Pentru valoarea construcțiilor s-a utilizat metoda extracției (valorii terenului)

17.1.1.Evaluarea utilizand abordarea prin piata

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor constructii similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora. Valoarea de piață a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

18.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

18.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Stabilirea valorii terenului - metoda comparației directe

Valoarea terenului obținută prin metoda comparației directe este prezentată **ANEXA nr.1, Tabel 1**.

Ajustari efectuate:

- pentru tip tranzactie, marja de negociere 10%;
- pentru conditiile pietei: 0;
- pentru dreptul de proprietate, ajustare de 0%, deplin
- pentru localizare :0% pentru comparabila A aflata in zona Pisc, -5% pentru B si C, in Vidin
- pentru utilitati : 5% pentru toate comparabilele, utilitati la limita proprietatilor;
- pentru acces,-0% pentru toate comparabilele,
- pentru front stradal : 2% pentru 1 metru diferenta.
- pentru teren construit fata de teren liber:ajustare -10% comparabilele cu teren liber, mai valoros,
- pentru suprafata:aproximativ 4% pentru diferenta de 10mp;

ComparabilaCA are cele mai mici ajustari brute, 29,5%, deci :

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	V_{teren}-84.524Lei sau 17.430Euro echivalent: 169Lei/mp sau 34,86Euro/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

b) Stabilirea valorii imobilului - metoda comparației directe

Valoarea imobilului(teren in suprafata de 500mp in acte si 502mp masurati si locuinta C1(L0t 2), regim parter, cu suprafata construita desfasurata de 70mp, din chirpici, invelita cu tabla, cu 4 camere, edificata inainte de 1964) prin metoda comparației directe este prezentată **ANEXA 2, Tabel nr 1**

Ajustari efectuate:

- marja de negociere**, 5%, oferte multe, cerere redusa, valori mai mari,
- pentru **dreptul de proprietate**, corectia este -5%, este drept afectat, de indiviziune;
- pentru **conditii de finantare**: vanzarea se face la piata, avem corectii 0;
- pentru **conditii de vanzare**: nu sunt necesare corectii;
- pentru **conditiile pietei**: 0%;
- pentru **localizare**: ajustare -5% pentru zona Vidin fata de zona Pisc;
- pentru **suprafata de teren**, s-a considerat 35Euro/mp si s-a ajustat cu diferenta, in mod direct.
- pentru **nr de camere**, ajustare de -5%, comparabilele au si anexe.
- pentru **dotari, finisaje**, corectie de 0% pentru comparabila A, si -5% pentru B si C, au si CT pe gaze.
- pentru **utilitati**, ajustare de -10%, comparabilele au si gaze, locuinta de evaluat este incalzita cu sobe cu lemne
- pentru **structura constructiva, invelitoare**: -5% pentru comparabila B care este construita si din BCA, fata de locuinta de evaluat care este din chirpici;
- pentru **stare tehnica**: -23% pentru comparabila A si -20% pentru B si C, constructia de evaluat are stare tehnica satisfacatoare si este edificata inainte de 1964.

Comparabila C are cele mai mici ajustari brute, 92,70%, adopt valoarea pentru comparabila C.

Valoarea prin comparatii a imobilului este:

Valoare imobil:

$V_{pcomp_Imobil} = 115.410 \text{ LEI}$ echivalent **23.800Euro**

din care,

Valoare teren:

84.524LEI echivalent **17.430Euro**

18.2.2. Cu acestea, valoarea constructiilor devine (metoda extractiei):

VALOARE CONSTRUCTIE-Locuinta C1 cu suprafata construita desfasurata de 70mp	$V_{Locuinta_C1} = 30.886 \text{ Lei}$ sau 6.370Euro echivalent: 441Lei/mp sau 91uro/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

19. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A CONSTRUCTIILOR C1, C2 și C3 (SAU DREPTULUI DE PROPRIETATE EVALUAT) - ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	Valoarea imobil format din teren intravilan curti constructii in suprafata de 500mp si locuinta C1 din chirpici cu suprafata construita desfasurata de 70mp, este de : $V_{imobil} = 115.410 \text{ Lei}$ sau 23.800Euro din care : 1. Valoare teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 500mp, cu adresa in mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, 79bis, jud Braila $V_{teren} = 84.524 \text{ Lei}$ sau 17.430Euro echivalent: 169Lei/mp sau 34,86Euro/mp
--------------------------------------	--

	2.Valoare Locuinta C1 din chirpici, cu suprafata construita desfasurata de 70mp, cu adresa in mun. Braila, str. George Topirceanu nr 79, jud Braila $V_{Locuinta_C1}=30.886\text{Lei sau } 6.370\text{Euro}$ echivalent: 441Lei/mp sau 91uro/mp Valoarea
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Ion Marcel




ANEXE

ANEXA nr 1- Tabel 1, Determinarea valorii de piata a terenului prin comparatii

ANEXA nr 2 –Tabel 2, Determinarea valorii de piata a imobilului prin comparatii

ANEXA nr 3- Fotografiile imobilului

ANEXA nr 4- Oferte proprietati comparabile(extrase) pentru terenuri si imobile(case cu teren)

ANEXa nr 5-Copie documente de proprietate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

