

ROMANIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
COMUNA MOVILA MIREȘII  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 53  
DIN 24.07.2020

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 10000 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, județul Braila, amplasat în satul Movila Miresii, Cv 14, Parcela 165/1, CF nr. 73245, com. Movila Miresii, jud. Braila

*Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 24.07.2020;*

*Având în vedere:*

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și înregistrat cu nr. 4960/16.07.2020;
  - referatul întocmit de secretarul comunei înregistrat cu nr. 5046/21.07.2020 și referatul întocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate înregistrat cu nr. 5046/21.07.2020;
  - Avizele favorabile ale Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control și Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor;
  - Raportul de evaluare întocmit de dna. Ianuris Dorothea din 7.07.2020;
  - Prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- În baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;*

**HOTĂRÂȘTE:**

Art. 1 Se aprobă vânzarea bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 10000 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, Cv 14, Parcela 165/1, comuna Movila Miresii, număr cadastral 2086 înscris în Cartea funciara cu nr.73245 d-lui Geana Vasile, domiciliat în Braila, Str. Scolilor, bl. A28, sc. 3, ap. 54, județul Braila în calitate de proprietar al clădirii existente pe teren și de concesionar al terenului în cauză prin procedura de negociere directă.

Art. 2 Se aprobă Raportul de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de către expertul evaluator ANEVAR Ianuris Dorothea anexat la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 65.000 lei.

Art. 4 Se aproba rezilierea contractului de concesiune nr. 680/27.02.2020 începând cu ziua următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică.

Art. 5 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 6 Dl. Geana Vasile in calitate de proprietar al construcției va fi notificat prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri in vederea exprimării opțiunii de cumpărare.

Art. 7 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 8 Cheltuielile aferente întocmirii si autentificării contractului de vânzare-cumpărare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 9 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 11 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 24.07.2020 cu un numar de 9 voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

Presedinte de sedință  
Consilier,  
Litoiu Gheorghe



Contrasemneaza pentru legalitate,  
Secretar general al comuna,  
Drăguș Viorel

## RAPORT EVALUARE

<b>Evaluator ANEVAR</b>	<b>Ianuris Dorothea</b>
<b>Legitimatie ANEVAR</b>	<b>18537</b>
<b>Solicitant</b>	<b>Primaria Comunei Movila Miresii, jud. Braila</b>
<b>Adresa client</b>	<b>Strada Lalelelor 956, Movila Miresii , 817100</b>

<b>Beneficiar</b>	<b>Primaria Comunei Movila Miresii, jud. Braila</b>
-------------------	---

## **Partea I -Sinteza raportului de evaluare:**

### **Obiectul evaluării:**

În prezentul raport de evaluare s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare, teren intravilan categoria curți construcții în suprafața de 10.000 mp situat în com. Movila Miresii, jud. Braila, T 14, P 165/1, în acte P 166, având numărul cadastral 2086, înscris în CF. nr 73245 Movila Miresii

### **Scopul evaluării:**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în vederea vânzării terenului către o terță parte.

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

### **Tipul valorii**

Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

### **Data evaluării:**

Data de referință a evaluării este 07.07.2020.

Data inspecției este de 02.07.2020. Inspectia a fost efectuată de către lanuris Dorothea în prezența reprezentantului proprietarului.

Data raportului de evaluare este de 07.07.2020.

### **Obiectul evaluării**

S-a evaluat imobilul teren intravilan categoria curți construcții în suprafața de 10.000 mp situat în com. Movila Miresii, jud. Braila, T 14, P 165/1, în acte P 166, având numărul cadastral 2086, înscris în CF. nr 73245 Movila Miresii.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluarea bunurilor 2018 SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) :

SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

și Ghidurile metodologice de evaluare:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar IVS 2018

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Valoarea de piata a imobilului evaluat: teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 10. 000 mp situat in com. Movila Miresii, jud. Braila, T 14, P 165/1, în acte P 166, avand numarul cadastral 2086, inscris in CF. nr 73245 Movila Miresii este de **9.600 euro, respectiv 46.430 RON.**

la cursul valutar de 4.8365 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării 07.07.2020.

Evaluator,

Ing. Ianuris Dorothea



## Partea a II-a -Termenii de referință ai evaluării:

### 1) Identificarea și competențele evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este persoană fizică- ing. Ianuris Dorothea-Evaluator autorizat, CIF 38032654, membru titular ANEVAR, nr.legitimatie 18537.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților .
- Concluziile, analizele și opiniile prezentate se limitează la ipotezele, ipotezele speciale și condițiile limitative exprimate în raport.
- Evaluatorul are competența necesară în ceea ce privește localizarea proprietății evaluate
- Nici o persoană,cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea prezentului raport
- Prezentările faptelor din raport sunt adecvate și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- Nici evaluatorul prezentului raport și nici persoanele implicate sau afiliate acestuia nu au interes financiar legat de finalizarea tranzacției
- Analizele și opiniile prezentate în raportul de evaluare sunt bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, îndrumare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei.

### 2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Evaluarea a fost solicitată de către Primaria Comunei Movila Miresii, jud. Braila  
Raportul de evaluare este strict confidențial pentru client și utilizatorul evaluării.

### 3) Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea solicitantului în vederea vânzării terenului către o terță parte.

#### **4) Identificarea activului sau a datoriei expuse evaluării**

Activul evaluat este reprezentat de teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 10.000 mp situat in com. Movila Miresii, jud. Braila, T 14, P 165/1, in acte P 166, avand numarul cadastral 2086, inscris in CF. nr 73245 Movila Miresii.

Constructia C1- grajd – 485,14 mp – cu nr. Cad. 2086-C1, prezenta pe terenul de evaluat si nu face obiectul acestei lucrari.

#### **5) Tipul valorii**

Raportul de evaluare va estima valoarea proprietății în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR.

Valoarea estimată nu este un fapt cert ,ci o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ ,în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Valoarea estimată în prezentul raport este Valoarea de Piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, standarde cu caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR.

*Valoarea de piață (definită în SEV 100, pct 29 și 30, pagina 11) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării ,între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât ,într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

#### **6) Documente necesare pentru efectuarea evaluării**

Documentele care au stat la baza întocmirii evaluării sunt:

- Materiale metodologice avizate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2018
- Definiții SEV
- SEV 100 – Cadru General
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării ;
- SEV 102-Implementare ,
- SEV 103-Raportare ;
- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

- Studii și analize de piață publicate de firme specializate
- Studii și date privind piața imobiliară din România
- Extras de Carte funciara numarul: 73245

Evaluarea proprietății s-a bazat pe faptul că documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt copii ale originalelor, acestea fiind complete. Evaluarea se întocmește în ipoteza că nu există alte documente ce ar afecta valoarea proprietății prezentate.

### **8) ) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Sursele informațiilor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare sunt:

Informații furnizate de client:

- Informații despre suprafețele proprietății ,proprietarul acesteia precum și sarcinile aferente ce i-ar putea afecta valoarea au fost preluate din copiile extrasului CF pus la dispoziție de către proprietar
- Mărimea și suprafețele aferente terenului au fost preluate din extrasul de carte funciara ,în copie ,pusă la dispoziție de către client
- Conform extrasului de carte funciara nu există sarcini asupra proprietății subiect.

Informații cu caracter public:

- Informații din piața despre cumpărători, vânzători, precum și alți participanți la piața imobiliară. Aceste informații au fost detaliate în cadrul analizei pieței imobiliare
- date publicate de banca Națională a României
- site-urile brokerilor consacrați, portaluri cu anunțuri imobiliare, studii de piață, publicații și articole specifice pieței imobiliare.
- Nu a fost efectuată o verificare independentă a informațiilor furnizate de client ,acestea fiind considerate a reflecta situația actuală a proprietății .

### **9) Ipoteze și ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale ,prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este prezentată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții de lucru ,precum și cu celelalte aprecieri din cadrul raportului de evaluare.

- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data raportului de evaluare. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și de

condițiile de piață, valoarea proprietății putând varia în timp. Evaluatorul își asumă responsabilitatea doar asupra informațiilor cunoscute la data evaluării.

- Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
  - Am obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consider credibile, adevărate și corecte.
  - Estimarea valorii de piață se bazează pe ipoteză conform căreia se supune evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului, respectiv se presupune că acesta este liber de sarcini.
  - Valoarea estimată în raportul de evaluare nu reprezintă opinia evaluatorului asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse ale proprietății. Din diferite motive, prețul de tranzacționare al proprietății într-o tranzacție specifică, între părți specifice, la o dată specifică ar putea fi complet diferit de valoarea de piață estimată în prezentul raport.
  - Procesul de evaluare presupune o serie de calcule și analize multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, date disponibile la data evaluării etc.
  - Raportul de evaluare se bazează doar pe documentele furnizate de către client. Dacă vor apărea alte documente ce pot influența valoarea estimată, prezentul raport de evaluare va necesita revizuire.
  - se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale
  - se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
  - valoarea estimata in raportul de evaluare nu reprezinta valoarea de asigurare a proprietatii
- Ipoteze speciale:  
Nu a fost prezentat un certificat de urbanism valabil pentru terenul subiect.

#### **10) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, valabil doar pentru scopul precizat și doar în uzul clientului. Autorul evaluării și clientul nu vor dezvălui raportul său conținutul, unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute în standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR sau, atunci când proprietatea / raportul au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

#### **11) Declarația de conformitate cu SEV**

În conformitate cu cerințele prezentate de către Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, aplicabile la data evaluării, prin prezenta se confirmă că:

- Evaluatorul este membru titular ANEVAR

- Nu există niciun interes evaluatorului cu privire la obiectul evaluării.
- Analizele și estimările prezentate în raport sunt conforme cu cerințele existente în cadrul SEV și au fost elaborate respectând codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **12) Moneda valorii definite**

Monezile în care s-au exprimat valoarea de piață a proprietății analizate în cadrul raportului de evaluare sunt Euro și Lei.

## **Partea a III-a**

### **1. Date despre aria de piață ,oraș ,vecinătăți și localizare.**

Proprietatea evaluată este situată în comuna Movila Miresii, jud Braila, la Vest de aceasta, Tarla 14, Parcela 165/1, in act P 166.

Principala artera importanta in zona este drumul national 22.

1. **Accesul** spre proprietate se realizeaza din drumul national 22, pe strada asfaltata cu 1 banda de circulatie pe sens.



Zona în care este amplasată proprietatea este una agro-industrială.

Telefonia mobilă este funcțională pentru toți operatorii de pe piață.

Utilitățile disponibile in zona sunt: apa,curent electric, internet si telefonie mobila.

## 2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau să stăpânească bunul, să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Proprietarul bunului imobil evaluat este *Primaria Movila Miresii*, conform extrasului de carte funciara numărul: 73245

Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala de 1/1

Conform extras CF 73245 *Movila Miresii* (atasat prezentei evaluari) imobilul este inscris cu Contract de Concesiune nr. 680 din 27/02/2006.

## 3. Descrierea terenului

Proprietatea subiect este reprezentata de teren intravilan avand categoria de folosinta "Curti Constructii".

Acesta nu este amenajat .

Suprafata terenului este de 10.000 mp. Deschiderea terenului este de aproximativ 152 ml .

Utilitățile se găsesc în apropierea proprietatii subiect.

Utilitatile in zona sunt:

-apa

-electricitate

-telefonie mobila

*În cazul proprietăților de tip teren intravilan nu am constatat forme de depreciere externă specifică cartierului, vecinătăților sau proprietății subiect. Pe piața se constată o formă de depreciere economică care a generat o diminuare a numărului de potențiali cumpărători, ceea ce face ca, pentru acest tip de proprietăți, perioada de expunere pe piața să fie mai mare.*

## Partea a IV-a – Analiza pieței imobiliare

**Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.**

**Analiza pieței** constituie o bază pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare. O construcție existentă sau una propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile de fezabilitate financiară și de productivitatea maximă numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru acea utilizare. Valoarea de piață a unei

proprietăți imobiliare este ,în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața corespunzătoare.

**Piața imobiliară se definește** ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sunt banii. O serie de caracteristici specifice deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face că aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

### **1 Definierea produsului imobiliar și delimitarea pieței specifice.**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tipul teren intravilan categoria "curți construcții"

### **2 Delimitarea pieței**

Aria geografică pentru acest tip de proprietate o reprezintă orașul Braila,zona Dorobanti-Viziru. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendința generală este de dezvoltare ca zona rezidențială,în special construcții multietajate de tipul blocurilor de locuințe și a spațiilor comerciale.

### **3 Analiza cererii**

Cererea ține cont de nevoile,dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere,fiind astfel influențată de cererea curentă.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria de piață
- Nivelul veniturilor și al salariilor
- Nivelul ratei șomajului din zona analizată

#### **4 Analiza ofertei**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pe piața imobiliară ,oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri ,pe o piață data ,la o anumită perioadă de timp.

In general ,pe piata se gasesc mai multe oferte de terenuri spre vanzare decat cei care își doresc sa achizitioneze terenuri pentru dezvoltare,aceasta fiind o piață a vanzatorului.

#### **5 Echilibrul pieței:**

Exista un dezechilibru in favoarea cererii ,fiind o piață a cumparatorului.

Referitor la vânzarea proprietăților,factorii care ar putea afecta vandabilitatea sunt:

- puterea de cumpărare
- expunerea pe piață a proprietății cu un marketing adecvat
- existenta facilităților pe piața precum credite bancare,împrumuturi.

#### **Partea a V-a –Analiza celei mai bune utilizări.**

##### **1 Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber.**

Cea mai bună utilizare este definite în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018-Glosar ,astfel:

*“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat ,a unui teren sau a unei proprietăți construite,utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic,permisă legal,fezabila financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

*Având în vedere amplasarea proprietății într-o zonă industrială/logistica,in zona periferica a comunei Movila Miresii, consider ca cea mai buna utilizare a terenului o reprezinta teren liber pentru dezvoltare industrială.*

#### **Partea a VI-a –Evaluarea proprietății**

##### **1.Estimarea valorii terenului**

Pentru evaluarea terenului s-a utilizat : *Metoda comparatiilor unitare din cadrul abordarii prin piata*

Pentru abordarea prin piata s-a considerat analiza prin comparatie directa.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corelate pentru a reflecata diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea subiect.

Elementele de comparatie includ: drepturile de comparatie transmise,conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizare si componente non-imobiliare ale vanzarii.

Metoda comparatiei vanzarilor isi are la baza analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati pentru care se cunosc ori preturile de tranzactie ori cele de oferta, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, ce influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul intre cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in sursele de informatii culese. Se bazeaza pe valoarea unitara rezultata din ofertele cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Pentru comparatie s-au gasit terenuri situate in vecinatate, care au fost expuse pe piata in perioada de timp urmatoare sau se afla in curs de tranzactionare.

### ABORDAREA PRIN PIATA - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		2,450	7,900	5,000
Suprafata - mp	10,000	1,450	4,455	2,000
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		1.69	1.77	2.50
Discount negociere		-20%	-20%	-20%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		1	1	2
<b>Element de comparatie</b>				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	2
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	2
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	2
Cheltuieli efectuate imediat dupa cuparare	teren considerat liber	liber	liber	liber
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0	2	2
Pret ajustat		1	1	2
Conditii de piata	current	current	current	current
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	2

Localizare	fost CAP - Movila Miresii	str. Sirenelor, sat Comaneasca	Braila	Oancea
ajustatare (%)		-10%	-10%	3%
ajustatare		- 0.14	- 0.14	0.06
Pret ajustat		1.22	1.28	2.06
Acces	pietrit	astalt	drum de pamant	drum de pamant
ajustatare (%)		-3%	5%	5%
ajustatare		-0.04	0.06	0.10
Pret ajustat		1.18	1.34	2.16
Suprafata	10.000	1.450	4.455	2.000
ajustatare (%)		-10%	-7%	-10%
ajustatare		-0.12	-0.09	-0.22
Pret ajustat		1.06	1.25	1.95
Deschidere/ adancime	151.76	neprecizat	neprecizat	40
ajustatare (%)		0%	0%	-5%
ajustatare		0	0	0
Pret ajustat		1.06	1.25	1.85
Utilitati	la aprox. 650 m de limita prop.	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la aprox. 100 m
ajustatare (%)		0%	0%	-5%
ajustatare		0.0	0.0	-0.1
Pret ajustat		1.06	1.25	1.95
Conditii speciale	teren concesionat	nu	nu	nu
ajustatare (%)		-10%	-10%	-10%
ajustatare		-0.11	-0.12	-0.19
Pret ajustat		0.96	1.12	1.75
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0	0	0
Pret ajustat		0.96	1.12	1.75
Alte ajustari	CMBU industrial/logistic	CMBU industrial/logistic	CMBU industrial/logistic	CMBU industrial/logistic
ajustatare (%)		0%	0%	0%
ajustatare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0.96	1.12	1.75
ajustatare totala neta		-0.40	-0.30	-0.44
ajustatare totala neta (%)		-29%	-21%	-22%
ajustatare totala bruta		0.396	0.424	0.764
ajustatare totala bruta (%)		29%	30%	38%
<b>Valoare de piata estimata a proprietatii</b>				
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita EURO			9,600 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita RON			46,430 RON	

Evaluarea terenului de categoria curti constructii, avand o suprafata de 10.000 mp este 9.600 euro.

Explicatiile ajustarilor aplicate:

1)**Pentru negociere:** S-a aplicat o ajustare de -20%,pentru negociere deoarece comparabilele identificate nu sunt tranzactii ci oferte.

2)**Localizare:** S-a aplicat ajustare de -10%,respectiv 3% pentru toate comparabilele deoarece acestea sunt localizate in zone mai bune,cu trafic mai intens,in centrul comunei sau pe artere importante de circulatie,iar comparabila 3 este situata intr-o zona mai slab dezvoltata,fara acces la drumul national.

3)**Acces:** S-au aplicat ajustari de -3% , respectiv 5% pentru toate comparabilele deoarece accesul se realizeaza de pe un drum de pamant,respectiv pe un drum asfaltat.

4)**Alte ajustari:** S-au aplicat ajustari de -10% pentru cele 3 coparabile deoarece terenul subiect este concesionat in favoarea primariei comparativ cu celelalte comparabile ce sunt libere de sarcini.

### **Partea a VII-a-Reconcilierea valorilor obtinute prin aplicarea abordărilor.**

Reconcilierea reprezintă analiza rezultatelor obținute pentru a ajunge la estimarea valorii finale.

Criteriile ce au stat la baza alegerii valorii finale a proprietății subiect au fost următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

**Concluzie:** În opinia evaluatorului,valoarea de piață estimată,la data de 07.07.2020 pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan categoria curti constructii situat la urmatoarea adresa: P 165/1, din acte P166, T 14, com Movila Miresii, jud.Braila este de **9.600 euro,respectiv 46.430 lei.**

EVALUATOR,  
Ing.Ianuris Dorothea



Anexe:

1)Anexa 1-Fotografii ale proprietatii subiect





