ROMANIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CALAFAT
JUDETUL DOLJ

HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare a terenului situat in Parcul Debracader

Consiliul Local al municipiului Calafat, intrunit in sedinta ordinara la data de 22.07.2019;

Analizand Proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare al terenului situat in Parcul Debarcader, din initiativa primarului municipiului Calafat, referatul primarului inregistrat sub nr. 6305/15.07.2019 si raportul intocmit de catre compartimentul de resort din carul aparatului de specialitate al primarului, inregistrat sub nr. 6309/15.07.2019;

Avand in vedere:

-avizele comisiilor de specialitate;

-prevederile art.129, alin(2),lit.b), lit.c) alin.(4), lit.f), alin.(6),lit.a) din O.U.G.nr.57/2019, privind Codul administrativ;

In temeiul art.139,alin.(1), art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019, privind Codul administrativ;

HOTARASTE:

Art.1.Se aproba raportul de evaluare a terenului in suprafata de 3.057 mp, situat in municipiul Calafat, Parcul Debarcader, conform anexei care face parte integranta din hotarare.

Art.2.-Primarul municipiului Calafat, prin compartimentele aparatului de specialitate, va aduce la indeplinire prevederile acestei hotarari.

Art.3.-Aceasta hotarare se comunica catre compartimentele interesate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, Primarul municipiului Calafat si Institutia Prefectului judetului Dolj.

Presedinte de sedinta,
Mituletu Dorel

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL

Vizat pentru legalitate,
Secretar, Mladin Florin

Nr. 83
din 22.07.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT
CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE TEREN

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI SITUAT IN MUNICIPIUL CALAFAT

PROPRIETAR: PRIMARIA CALAFAT

EVALUATOR : BALAN PAUL

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

1. SINTEZA EVALUARII

CLIENT/CONTRIBUABIL	PRIMARIA CALAFAT
ADRESA	B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU NR.24
TIP CONTRIBUABIL	PERSOANA JURIDICA
UTILIZATOR DESEMNAT(UAT)	PRIMARIA CALAFAT
JUDET	DOLJ
LOCALITATE	CALAFAT
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR	TROCAN CORNELIU-ALEXANDRU
NR. RAPORT	203
DATA RAPORT	10.06.2019
DATA INSPECTIEI	10.06.2019
DATA EVALUARII	10.06.2019
CURS DE SCHIMB VALUTAR	*4,7182 RON/EURO*
SCOPUL EVALUARII	**Scopul evaluarii il reprezinta estimarea celui mai probabil preţ al proprietăţii imobiliare în cazul tranzacţionării pe o piaţă liberă la nivelul preţurilor practicate pe piaţa specifică în luna IUNIE 2019.**
IENTIFICAREA TERENULUI SUPUS EVALUARII	
VALOARE DE PIATA TEREN	18 EURO/MP x 3057 mp= 55026 EURO (259624 RON)

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CĂLĂFAT
CONSILIUL LOCAL

REZULTATELE EVALUARII

VALOARE DE PIATA TEREN = 18 EURO/MP x 3057 mp= 55026 EURO(259624 RON)
La un curs de 1 EUR = 4,7182 LEI, la data evaluării: 10.06.2019

BALAN PAUL

MEMBRU TITULAR ANEVAR

SPECIALIZAREA EI, EPI

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT * CONSILIUL LOCAL

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

BALAN PAUL

EVALUATOR AUTORIZAT EI, EPI

ROMÂNIA JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII - Terenul situat in PARCUL Municipal Calafat

2.2. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	BALAN PAUL
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 10449 valabilă 2019
Adresa evaluatorului	
Telefon mobil	
e-mail	

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport sunt membri titular ANEVAR

- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale

2.3. ADRESA TEREN: - Parcul Municipal Calafat

2.4. SCOPUL EVALUARII - Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea primariei Calafat, în scopul estimarii celui mai probabil preţ al proprietăţii imobiliare în cazul tranzacţionării pe o piaţă liberă la nivelul preţurilor practicate pe piaţa specifică în luna IUNIE 2019

2.5. .CLIENT – PRIMARIA CALAFAT

ROMÂNIA JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL

2.6. UTILIZATOR DESEMNAT RAPORT – PRIMARIA CALAFAT

2.7. PROPRIETAR PRIMARIA CALAFAT

2.8. BAZA DE EVALUARE / TIPUL VALORII EXPRIMATE – Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de evaluare ANEVAR

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului

așa cum este aceasta definită în SEV 100 – Cadru general.

Conform SEV 100 – Cadru geneal, 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.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării (IUNIE 2019)

2.9. DATA EVALUARII - 10.06.2019

2.10. INSPECTIA TERENULUI: Inspectia a fost facuta in data de 10.06.2019 , de catre evaluator autorizat Trocan Corneliu—Alexandru

2.11. MONEDA IN CARE SE EXPRIMA VALOAREA ESTIMATA – opinia finala a valorii este prezentata in lei Cursul de schimb leu/euro, la data de 10.06.2019 este: ***4,7182 RON/EURO***

2.12. DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV -

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- SEV 100 – Cadrul 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)

Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT * CONSILIUL LOCAL

•GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE - Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;

-Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini"

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT * CONSILIUL LOCAL

beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- 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.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- 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 relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris 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.

- Informațiile cu privire la anul construcției și caracteristicile construcției au fost preluate din declarațiile clientului;

- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției și data evaluării;

- Ipotezele speciale au fost agreate în scris cu clientul raportului

Ipoteze speciale :

- Nu sunt ipoteze special

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

2.13. **RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE** - Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

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

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

2.14. **DESCRIEREA RAPORTULUI** - În conformitate cu activităţile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediţia 2018 şi conform cerinţelor de raportare cuprinde mai multe capitole şi anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referinţă ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii şi anexele raportului de evaluare

2.15. **NATURA SI SURSA INFORMATIILOR** – documentele puse la dispozitie de catre proprietarul imobilului respectiv:

- informaţiile utilizate au fost:
- A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:
- - Datele de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, identificare
- fizică pe teren .
- - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării
- schiţe ale terenului.
- Istoricul proprietăţii
-
- B. Informaţii la care are acces evaluatorul

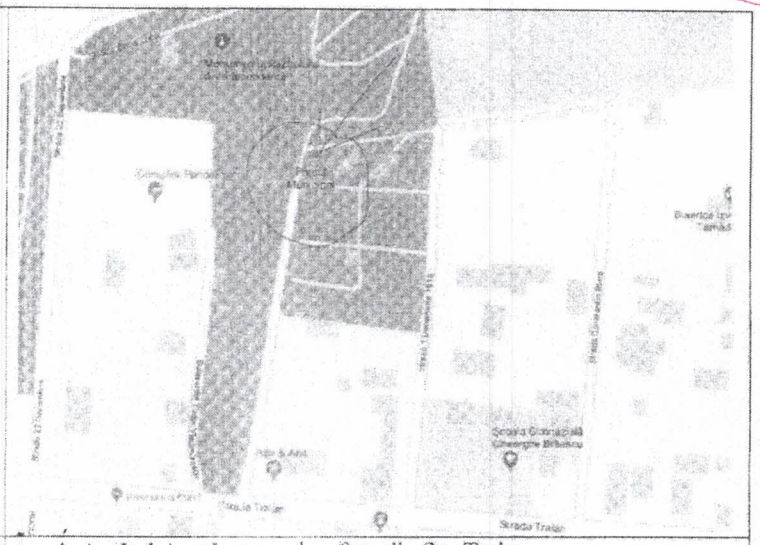
ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

- - Date privind piaţa imobiliară locală
- informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc
- Baza de date a evaluatorului
- Bibliografie de specialitate

3. PREZENTAREA DATELOR

DATE DESPRE ARIA DE PIATA , ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

ZONA DE AMPLASARE	Terenul este situat in Parcul Municipal Calafat -Distanţa faţă de proprietăţi complementare (pieţe, magazine, instituţii de învăţământ etc.) este destul de apropiata

	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto şi pietonal:** accesul se face din Str. Traian ▪ **Calitatea reţelelor de transport:** sunt relativ bune,
UTILITĂŢI EDILITARE	▪ **Reţea urbană de energie electrică:** *existentă* ▪ **Reţea urbană de apă:** *existenta* ▪ **Reţea urbană de termoficare:** nu ▪ **Reţea urbană de gaze:** *inexistenta* ▪ **Reţea urbană de canalizare:** *existenta* ▪ **Reţea urbană de telefonie, cablu tv şi internet:** *existentă*
AMBIENT	Civilizat Proprietatea se afla într-o zona centrala
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată într-o zona centrala, ambientul este civilizat, dotări şi rerele edilitare bune

A. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietar si situatie juridica	PROPRIETAR: PRIMARIA CALAFAT
Ipoteci	-
Asigurare	-

Utilizarea actuala	Teren parc

Proprietatea se considera:

-ca fiind liberă de sarcini.

- A fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului, drept considerat deplin, valid şi marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

B.DESCRIEREA TERENULUI

Subiect	Teren situat in Parcul Municipal
Adresa	
Suprafata	terenul are o suprafata de 3057 mp
Destinatie	Teren intravilan cu destinatie parc
Topografie	Teren plan
Forma	Regulata-
Utilitati la limita amplasamentului	- Apa - Retea electrica - Cablu tv - Internet - Canalizare
Acces	accesul se face din Str. Traian
Situatia actuala a terenului	Terenul este situat in parcul municipal
Teren in surplus sau in exces	***Nu se inregistreaza teren in surplus sau in exces***
Artere importante	Str. Traian

. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

A. GENERALITATI

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

Calafat este un municipiu în județul Dolj, Oltenia, România, format din localitatea componentă Calafat (reşedinţa), şi din satele Basarabi, Ciupercenii Vechi şi Golenţi. 17.336 locuitori. Acesta este situat la aproximativ 90 de kilometri de reşedinţa de judeţ, Craiova, în sud vestul Olteniei. Municipiul este unul dintre porturile fluviale de pe Dunăre ale României, precum şi un important punct de trecere a frontierei cu Bulgaria.

Datorită amplasării pe Coridorul VII Pan-European Dunărea şi pe Coridorul IV Pan-European, aripa sudică ce face legătura între Europa Centrală şi Orientul Mijlociu

Terenul se situeaza in zona semicentrala a Mun. Calafat. In cazul prezentului activ, tinand cont de estimarile privind CMBU a terenului evaluat_In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea zonei, prezenta investitorilor in zona, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat. Cererea in scadere pentru proprietatile similare are ca principala cauza puterea scazuta de cumparare pe fondul dificultatii in obtinerea surselor de finantare si migrarea populatiei (Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Calafat se ridică la 17.336 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 18.858 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,8%), cu o minoritate de romi (5,12%). Pentru 4,91% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută.)

DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor ▪ Delimitarea pieţei: municipiul Calafat –zona semicentrala, preturile terenurilor situate la iesirea din oras cu cele din zona semicentrala fiind relative apropiate
☐ Din punct de vedere edilitar: zona stabilă ☐ Din punct de vedere economic: oraş cu economie slaba, în scadere cu şomaj mare	
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	☐ MEDIE
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	☐ MEDIE

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ în ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumparatorului ▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumparatorului s-a realizat în contextul scaderii economice locale, a scaderii numărului locurilor de muncă și a emigrării in alte zone mai puternic dezvoltate ale țării, coroborat cu scaderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU - TERENURI	▪ Minim: 10 euro /mp ▪ Maxim: 30 euro /mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU - TERENURI	Piata chiriilor este aproape inexistenta in Calafat, din cauza migrarii populatiei si a lipsei locurilor de munca
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piață a cumparatorului -. ▪ Trend descendent al valorilor pe piața specifică, număr mic de tranzacții. ▪ la anexe sunt cuprinse extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății.

EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT
CONSILIUL LOCAL

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.
Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost

Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
   - Extractia de pe piata
   - Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
   - Capitalizarea directa: metoda reziduala
   - Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
   - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

COMPARATIA DIRECTA poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii. ***Comparatia directa este cea mai utilizata***

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT CONSILIUL LOCAL *

metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcelele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

Evaluatorul aduna date despre vanzarile si inchirierile finalizate si ofertele active , identifica asemanarile si diferentele dintre aceste date; sorteaza diferentele in functie de relevanta lor , ajusteaza preturile comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului subiect si formuleaza concluzii asupra valorii de piata a terenului evaluat.

S-a aplicat ca metodă **COMPARATIA DIRECTA** prin exprimarea unor ajustări calitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat.

	PROP SUBIECT	COMP 1	COMP2	COMP3	COMP 4
LOCALIZARE	teren parc municipal	CALAFAT traian	STR. DUNARII NR.44	SOSEAUA DE CENTURA	SOSEAUA DE CENTURA
		similar	similar	similar	similar
TIPUL COMPARABILEI(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
SUPRAFATA MP	3057	4000	2540	800	1200
PRET EURO		100000	50000	12000	24000
MARJA DE NEGOCIERE		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
AMENAJARI EXTERIOARE(strazi, trotuare)	str asfaltata	str PIETRUITA	str asfaltata	str ASFALTATA	str asfaltata
TOPOGRAFIE/ RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE		APA			
CURENT	LA LIMITA	CURENT	LA LIMITA	APA CURENTA	LA LIMITA
CANALIZARE	AMPLASAMENTULUI	CANALIZARE	AMPLASAMENTULUI		AMPLASAMENTULUI
APA					
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT
CONSILIUL LOCAL

DENUMIRE	PROP SUBIECT	COMP 1	COMP2	COMP3	COMP 4
ADRESA	teren parc municipal	CALAFAT	STR. DUNARII NR.44	SOSEAUA DE CENTURA	SOSEAUA DE CENTURA
		oferta	oferta	oferta	oferta
SUPRAFATA MP	3057	4000	2540	800	1200
PRET EURO		100000	50000	12000	24000
MARJA DE NEGOCIERE		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
MARJA DE NEGOCIERE EURO		10000	5000	1200	2400
PRET DUPA NEGOCIERE EURO		90000	45000	10800	21600
PRET EURO/MP		23	18	14	18
LOCALIZARE					
COMPARABILITATE		INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	str asfaltata	str ASFALTATA	str asfaltata	str ASFALTATA	str asfaltata
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
SUPRAFATA MP	3057	4000	2540	800	1200
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA
TOPOGRAFIE/ RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA AMPLASAMENTULUI	APA CURENT CANALIZARE	LA LIMITA AMPLASAMENTULUI	APA CURENTA	LA LIMITA AMPLASAMENTUL
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
Superioara		2	0	0	0
Similara		2	3	3	3
Inferioara		1	2	2	2

ROMÂNIA * JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT * CONSILIUL LOCAL

Proprietate comparabila	Pret EURO/mp	Comparabilitate totala
COMPARABILA 1	23	SUPERIOARA
PROPRIETATEA SUBIECT	**GRILLA**	
COMPARABILA 2	18	INFERIOARA
COMPARABILA 4	18	INFERIOARA
COMPARABILA 3	14	INFERIOARA

4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a obţine o indicaţie asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obţinerea unei concluzii credibile.

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată şi semnificativă sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informaţiilor.

Raţionamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final şi stabilirea concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanţa şi adecvarea informaţiilor şi ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcţie de scopul evaluării.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a terenului evaluat, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DE PIATA TEREN = 18 EURO/MP x 3057 mp= 55026 EURO(259624 RON)

La un curs de 1 EUR = 4,7182 LEI, la data evaluării: 10.06.2019

Evaluator,
ing. Raul Balan

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
BALAN PAUL DANUT
Legitimația Nr. 10449
Valabil 2019
Specializarea: CI, CPI, ANEVAR, MRVM-ROMI

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT
CONSILIUL LOCAL

Comp 1

TerenIntravilan in Municipiul Calafat 4000 mp

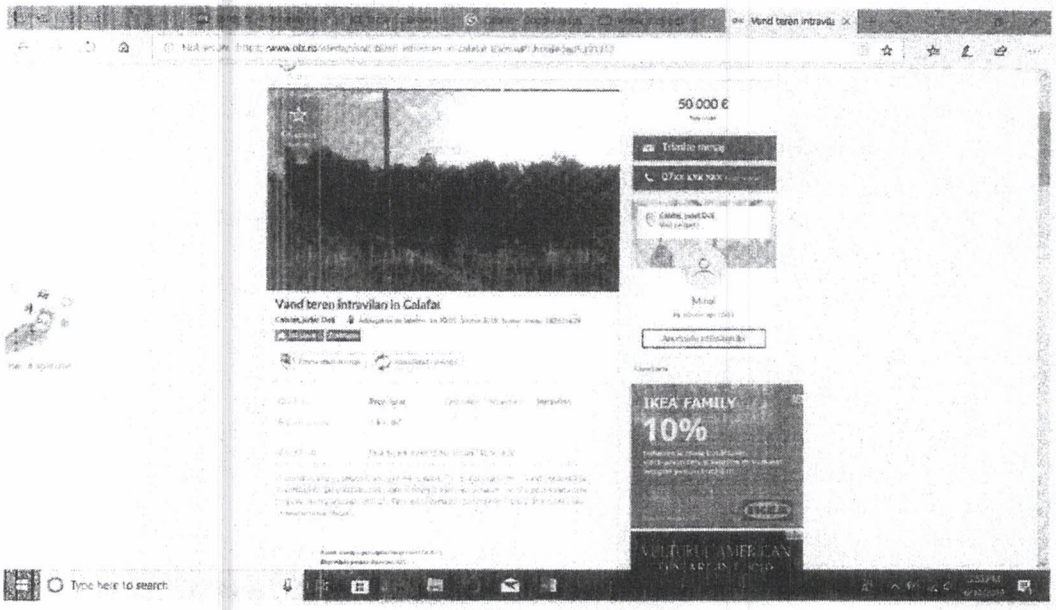
Calafat, judetDolj Adaugat de petelefon La 13:53, 10 iunie 2019, Numaranunt: 183648322

PromoveazaanuntulActualizeazaanuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Intravilan**
Suprafatautila	**4 000 m²**		
Neumarkt:	**Castigapremii cum trebuiesicumpara-ticevrei!**		

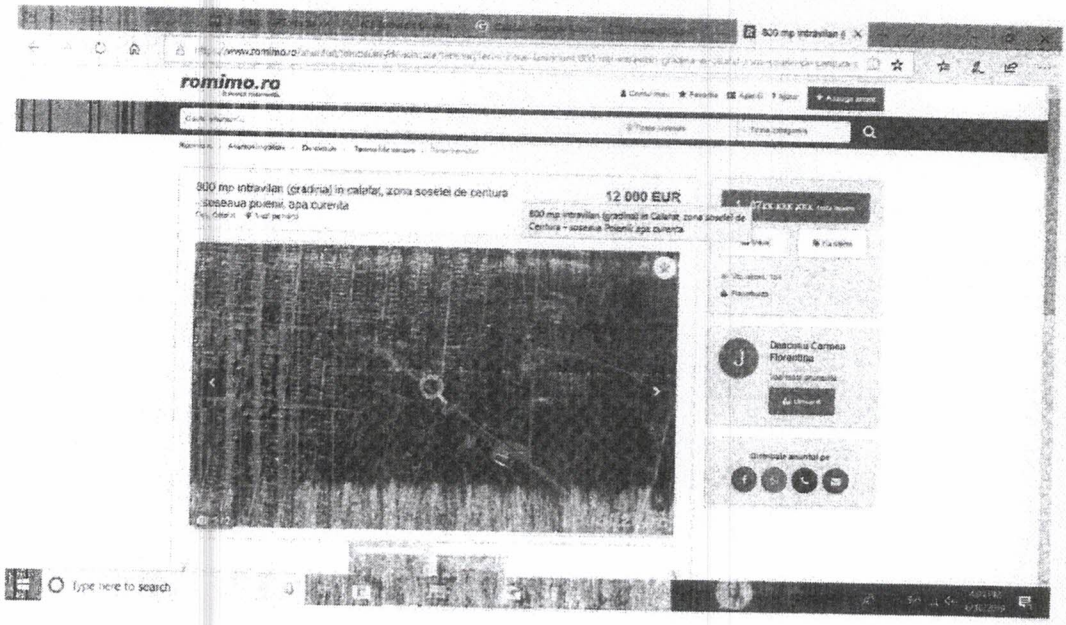
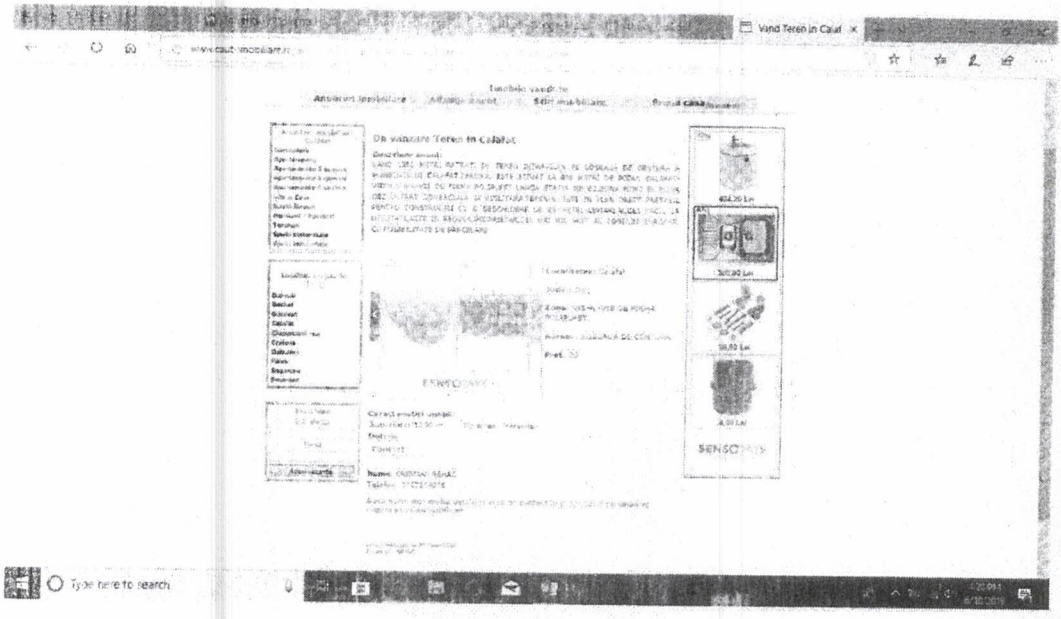
Terenintravilan in Municipiul Calafat, in suprafata de 4000 mp cu utilitatiapa,energieelectrica.Pret : 100 000 EURO

Comp 2



Comp 3

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CALAFAT
CONSILIUL LOCAL



Comp 4