

Nr. 182056 / 16.07.2018

## RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII:

**Teren intravilan in suprafata de 4 mp  
situat in Municipiul Alexandria, Strada Carpati, Zona Bl. 256,  
Judetul Teleorman**



**DESTINATAR: PRIMARIA / CONSILIUL LOCAL ALEXANDRIA  
CLIENT: MUNICIPIUL ALEXANDRIA  
PROPRIETAR: MUNICIPIUL ALEXANDRIA - DOMENIU PRIVAT  
- PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL ALEXANDRIA**

Data inspectiei: **16.07.2018**

Data evaluarii: **16.07.2018**

Data intocmirii raportului: **22.10.2018**

*Impreuna protejam natura!!!*

*O putem ocroti folosind resursele sale cu responsabilitate. Acest raport a fost printat foto-verso pentru a reduce consumul de hartie. Incurajati clientii si partenerii sa participe activ impotriva risipirii resurselor, pentru mediul inconjurator!*

**Președinte de ședință  
Consilier,  
Gina Georgeta CUREA**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, certificam urmatoarele:

- prezentarile faptelor din raport sunt reale si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut niciun interes actual sau de perspectiva asupra proprietatii evaluate, si nu exista niciun interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre, precum si prezentul raport au fost efectuate conform Codului de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat si Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala si au experienta si competenta necesare evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectiei proprietatii ce face obiectul raportului;
- nicio alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- valorile estimate de catre evaluatori sunt valabile la data prezentata in raport;
- LERO Advanced Consulting si angajatii sai au incheiate asigurari profesionale;
- LERO Advanced Consulting are certificat Sistemul de Management al Calitatii, conf. SR EN ISO 9001/2015 de catre SRAC;
- LERO este marca inregistrata la OSIM.

SC. LERO ADVANCED CONSULTING SRL

Administrator: Toader Ludmila



**Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client, cat si pentru evaluator, si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.**

*Stimate beneficiar,*

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare situate in **Municipiul Alexandria, Strada Carpati, Zona Bl. 256, Judetul Teleorman**, proprietatea Municipiului Alexandria - Domeniu privat - prin Administrator Consiliul Local Alexandria, in prezent avand destinatia de teren liber, va comunic urmatoarele:

- ▶ Evaluarea a fost solicitata pentru estimarea **valorii de piata** la zi a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018*, in vederea vanzarii;
- ▶ Abordarea de evaluare aplicata a fost abordarea prin piata;
- ▶ Data de referinta a evaluarii este 16.07.2018. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6589 Ron/Euro. Evaluatorul nu are niciun interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Ca rezultat al aplicarii abordarii de evaluare precizate anterior, s-a obtinut valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, estimata de catre evaluator in scopul mentionat, dupa cum urmeaza:

<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>300 EURO, echivalent 1.398 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE</b>	

*Aceasta estimare are in vedere caracteristicile intrinseci ale proprietatii, amplasarea etc.*

*Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, conditiilor specifice si nu sunt influentate de niciun alt factor. Ele sunt corecte si adevarate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii proprietatii si analizei pietei imobiliare.*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

**Sinteza raportului de evaluare**

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L., reprezentata prin Evaluator Autorizat Ing. Ec. Toader Ludmila, evaluator membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, cu legitimitatia nr. 16671, in calitate de administrator si verificator intern, si Evaluator Autorizat Jur. Prepelita Gabriel Miorel, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, cu legitimitatia nr. 15551, am efectuat raportul de evaluare al proprietatii mentionate mai jos, conform contract nr. 9222/24.04.2018, incheiat cu Municipiul Alexandria.

Numele CLIENT		<b>MUNICIPIUL ALEXANDRIA</b>	
Nume proprietar		MUNICIPIUL ALEXANDRIA - DOMENIU PRIVAT - PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL ALEXANDRIA	
Utilizator		PRIMARIA/CONSILIUL LOCAL ALEXANDRIA	
Proprietate		<i>Existenta</i>	
Tip proprietate evaluata		<i>Teren aflat in intravilan</i>	
Subtip proprietate		<i>Teren intravilan in suprafata totala de 4 mp – categoria de folosinta curti constructii</i>	
Adresa proprietatii		<i>Municipiul Alexandria, Strada Carpati, Zona Bl. 256, Judetul Teleorman</i>	
Cod postal		<i>140050</i>	
Cartier - denumire ansamblu rezidential - amplasare		Zona centrala	
Carte Funciara nr.		-	
Numar cadastral		-	
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		- Hotararea Nr. 183/27.06.2018, emisa de Consiliul Local Alexandria	
Dreptul de proprietate			
		<i>Teren: Drept deplin</i>	
Utilizare existenta constatata		LIBER	
Suprafete		Valoare de piata euro lei	
Suprafete (mp)	4 MP	<b>300 Euro</b>	<b>1.398 lei</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		<b>4,6589</b>	
Abordari aplicate			
Valoare abordare prin tehnica comparatiei directe		<b>300 EURO</b>	<b>1.398 LEI</b>
Inspectie realizata de evaluator autorizat:		<b>PREPELITA GABRIEL MIOREL</b>	
Data inspectiei		16.07.2018	
Data evaluarii		16.07.2018	
<b>OBSERVATII SPECIALE</b>			
Acces		Prin Alee pietruita la STRADA ASFALTATA - alei in curs de reabilitare	

Energie electrica, apa, canalizare, gaze	
Identificare imobil	Identificarea in teren s-a facut pe baza documentelor si indicatiilor reprezentantului clientului - Dl. Cristian Martin.
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu este cazul
Caracteristici Teren Liber	Intravilan curti constructii Certificat de urbanism valabil: Nu
Alte Observatii	Observatii: Nu au fost prezentate Certificat de Urbanism valabil la data evaluarii, Extras CF, Cadastru. A fost solicitata efectuarea evaluarii fara Certificat de Urbanism. Nu au fost identificate terenuri cu suprafate atat de mici tranzactionate sau ofertate nici pe piata si nici informatii de la beneficiar nu au fost primite in acest sens, astfel incat evaluatorul a fost nevoit sa considere ca si comparabile terenuri rezidentiale cu suprafete mai mari, desi nu sunt similare cu terenul de evaluat.

**LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.**  
**Evaluator Prepelita Gabriel Miorel,**  
**Membru titular ANEVAR**

