

<b>CEC BANK</b>				Nr.Raport	162			
<b>Serviciul Evaluare</b>		<b>RAPORT DE REEVALUARE</b>		Data	26.07.2011			
				Pag. 1				
Sucursala	Constanta	Agentia	SERVICIUL ARIERATE					
Client	SC SALIX - FARM SRL							
Evaluator	Cecilia Baltatu	Data inspectiei						
<b>Obiectul Evaluarii</b> (Denumirea Proprietatii)		Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan liber						
<b>Locatia proprietatii</b>	Adresa	Parcela Vn 261/3/2, lot 2, zona Palazu Mare-Boreal			Proprietar			
	Oras	Constanta						
	Judet/Sector	Constanta			SC SALIX - FARM SRL			
<b>Tipul Proprietatii</b>		Rezidential x	Comercial	Industrial	Agricol	Administrativ si birouri		
<b>Utilizare actual</b>		Proprietar		da	Chirias			
<b>Amplasament</b>		Central		Median		Periferic x		
<b>Teren</b>	Sup. conf. contract (mp)	Sup. conf. cadastru (mp)	Constatat la inspectie (mp)	Regim tehnic (intra sau extravilan)	Forma / Dimensiuni (ml)	Utilitati	Deschidere la calea de acces	Coef. de constr (CUT, POT)
	850	850.00	850.00	intravilan	regulata, 28.58 m / 29.70 m	utilitati: in apropiere, energie electrica; apa si gaze	deschidere la strada: De 277: 28.58 m	
	Cota indiviza		Suprafata(mp)			%		
<b>pag. 2</b>								
<b>Constatari la inspectia actuala fata de raportul</b>	Fata de raportul initial in care imobilul era reprezentat de teren intravilan liber nu a intervenit nicio modificare in starea acestuia.							
<b>Documente proprietate</b>								
Contract de vanzare-cumparare cu incheierea de autentificare Nr/Data		Contract de vanzare-cumparare Inch. aut. nr. 335/12.06.2008; incheiere nr. 45584/12.06.2008/						
Certificat de clasificare								
Documentatie cadastrala		20025/2						
Proiect de executie								
Nomenclator stradal								
Carte Funciara		52103						
Certificat Urbanism Nr.Data								
<b>Piata actuala (Punctual, referire directa la proprietatea evaluata, cerere, oferta, tranzactii)</b>								
<b>Comparabile</b>	<b>Teren intravilan</b>	1	Teren intravilan in zona Palazu Mare, suprafata 1.000 mp, deschidere la DN: 38 m, vis a vis de Tomis Plus			110	Euro/mp	
		2	Teren intravilan in zona Palazu Mare, suprafata 1.000 mp, front stradal: 33 m			95	Euro/mp	
		3	Teren intravilan in zona Palazu Mare, suprafata 1.000 mp, deschidere la DN: 38 m, vis a vis de Tomis Plus			167	Euro/mp	

**EVALUARE**

**Abordarea prin comparatii**

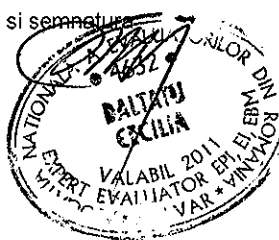
<b>Valoarea Rezultata</b>	<b>Total</b>		<b>Din care Teren</b>	<b>Lei</b>	<b>592,830</b>
	<b>Lei</b>	<b>592,830</b>		<b>Euro</b>	<b>139,400</b>
	<b>Euro</b>	<b>139,400</b>		<b>Euro</b>	<b>139,400</b>

**VALOARE ADOPTATA**

<b>METODA</b>	<b>COSTURI</b>		<b>COMPARATII</b>		<b>VENITURI</b>	
			x		Lei	Euro
<b>Valoarea</b>	<b>Total</b>		<b>Din care :</b>	<b>Teren</b>	<b>592,830</b>	<b>139,400</b>
	<b>Lei</b>	<b>592,830</b>		<b>Dotari</b>		
	<b>Euro</b>	<b>139,400</b>				

Evaluator  
Nume si prenume  
Cecilia Baltatu

Parafa si semnatura



Curs **4.2527**  
Data **26.07.2011**

Nota: Certificare, Ipoteze si conditii limitative, valori exprimate.

**ANEXA 1 - Metoda comparatiei directe**

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
			<b>200</b>	<b>150</b>	<b>284</b>
1	Data înregistrării informației		iunie 2011	iunie 2011	iunie 2011
	corectie procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	<b>Valoare corectie</b>		0.00	0.00	0.00
	<b>Pret corectat</b>		<b>200.00</b>	<b>150.00</b>	<b>284.00</b>
2	Conditii de negociere		<b>oferte</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
	<b>Corectie</b>		<b>-3%</b>	<b>-3%</b>	<b>-3%</b>
	<b>valoare corectie</b>		<b>-6.00</b>	<b>-4.50</b>	<b>-8.52</b>
	<b>Pret corectat</b>		<b>194.00</b>	<b>145.50</b>	<b>275.48</b>
3	Zona din localitate în care este amplasat terenul ( vecinatati)	statiunea Costinesti, zona Forum	statiunea Costinesti, zona Forum	statiunea Costinesti, zona Forum	statiunea Costinesti, zona Golful Francez
	corectie procentuala		0%	0%	-10%
	<b>Valoare corectie</b>		0.00	0.00	-28.40
	<b>Pret corectat</b>		<b>194.00</b>	<b>145.50</b>	<b>247.08</b>
4	Suprafata terenului [mp]	1,436.00	1460	1460	955
	corectie procentuala		0%	0%	-10%
	corectie bruta		0.00	0.00	-24.71
	<b>Pret corectat</b>		<b>194.00</b>	<b>145.50</b>	<b>222.37</b>
5	Forma și geometria terenului	front stradal: 49.57 m la drum proiectat, la De 427/12: 40.29	deschidere la faleza: 35.42, la strada: 55.08	30 m	29/33 m, deschidere la malul marii
	corectie procentuala		0%	10%	-10%
	<b>Valoare corectie</b>		0.00	14.55	-22.24
	<b>Pret corectat</b>		<b>194.00</b>	<b>160.05</b>	<b>200.13</b>
6	Echiparea terenului, utilitati;	stalpi de curent electric	stalpi de curent electric	stalpi de curent electric	stalpi de curent electric
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	<b>Valoare corectie</b>		0.00	0.00	0.00
	<b>Pret corectat</b>		<b>194.00</b>	<b>160.05</b>	<b>200.13</b>
7	Existenta Certificat urbanism.	C.U.495/2007, Aut constr 257/ 2007	liber	liber	liber
	corectie procentuala		3%	3%	3%
	corectie bruta		5.82	4.80	6.00
	<b>Pret corectat</b>		<b>199.82</b>	<b>164.85</b>	<b>206.14</b>
<b>Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor</b>			199.82	164.85	206.14
<b>Total corectii brute absolute ( EUR/mp)</b>			199.82	164.85	356.83
<b>Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=</b>				<b>200.00</b>	
<b>Valoare de piata teren</b>			<b>287,200 €</b>	<b>1,221,380 lei</b>	