

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A N R. 33

din 30.01.2012

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață real măsurată de **2041,00 mp** (în acte 2093 mp), aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, B-dul Alexandru Ioan Cuza, nr. 188, **S.C. „IFMA IMOBILIARE” S.A. BUCUREȘTI**, teren pe care sunt amplasate construcțiile **C1, C2, C3 și C4**, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea înregistrată sub nr. 1395/13.01.2012, prin care S.C. „IFMA IMOBILIARE” S.A. București, solicită concesionarea terenului în suprafață de 2093,00 mp situat în Brăila, B-dul Alexandru Ioan Cuza nr. 188;

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

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 lit. e), art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 – legea cadru a descentralizării, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 336/28.10.2011, anexa nr. 1.32, poziția 14 și H.C.L.M. nr. 212/29.05.2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T A R A S T E :

Art.1: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață real măsurată de **2041,00 mp** (în acte 2093 mp), aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, B-dul Alexandru Ioan Cuza, nr. 188, **S.C. „IFMA IMOBILIARE” S.A. BUCUREȘTI**, teren pe care sunt amplasate construcțiile **C1, C2, C3 și C4**, proprietatea acesteia.

Art.2: Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,38 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.4: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FRIGIOIU ADELA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

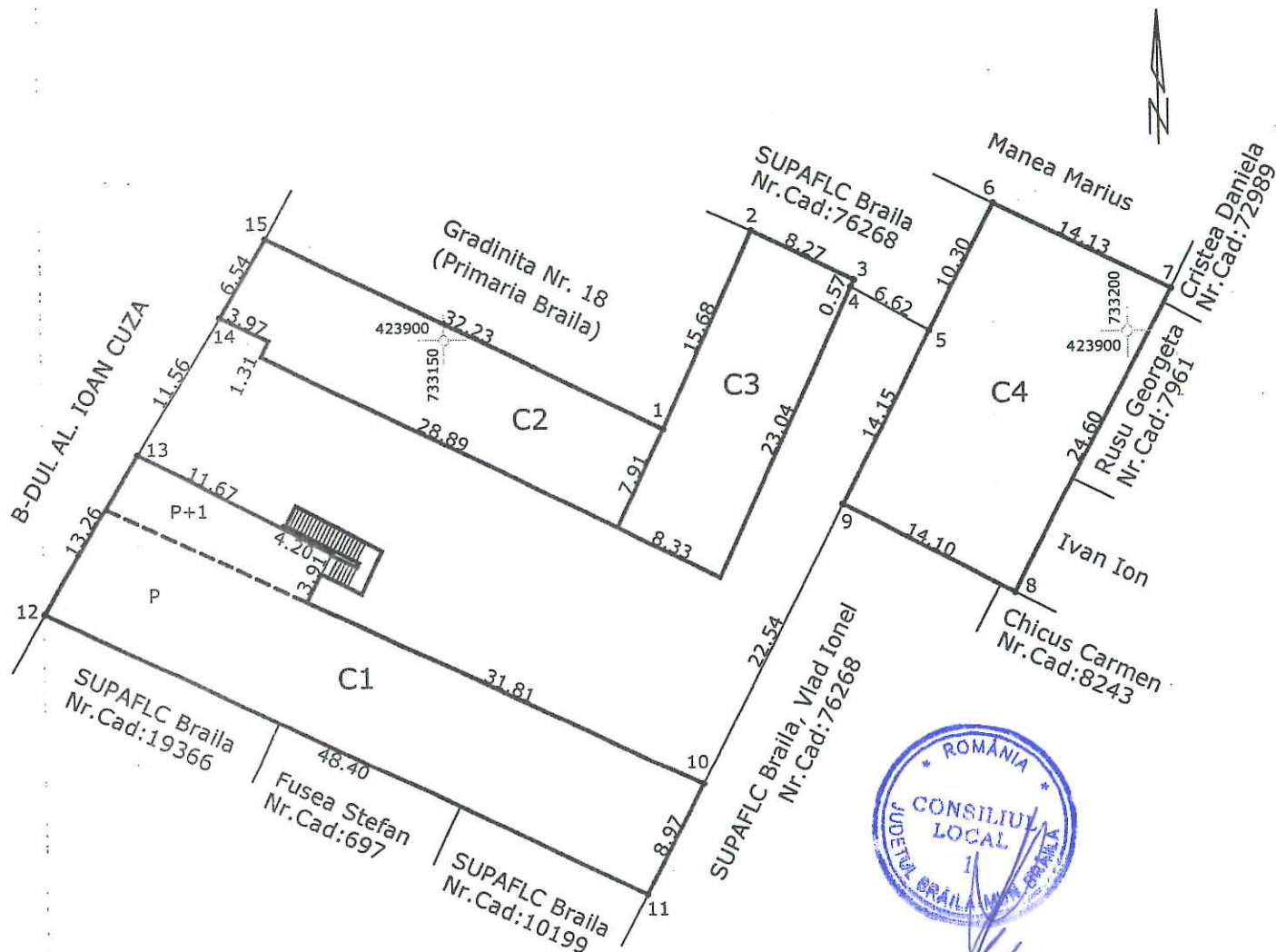
FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

79540

Nr. cadastral:	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului	O.C.P.I. BRAILA
	2041	B-dul Al. Ioan Cuza Nr. 188	Nr. R.G.I. 53045/
Cartea Funciara nr.		UAT Braila	29 DEC 2011



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	CC	2041	Imprejmuire:pct: 14,15,1,2,3,4	constructii, 4,5 gard zid, 5,6,7,8,9 constructii, 9,10 gard tabla,
TOTAL:		2041	10,11,12,13 constructii, 13,14 gard metalic.	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni	
C1-CIE	508	An 1893, Parter=508 mp, (partial P+1), Sd=575	mp. Caramida+tabla . Parter: 7 camere si scara acces; etaj: 4 birouri.	
C2-CIE	251		An 1893, caramida + tabla, carton - 4 camere	
C3-CA	195		An 1893, caramida + placi azbociment - 1 incapere-magazie	
C4-CA	346		An 1893, caramida + tabla - 6 incaperi (magazie)	
TOTAL	1300			
INVENTAR DE COORDONATE				
sistem de proiectie:STEREO 1970				
PCT	Y	X		
1	733166.10	423893.38		
2	733172.70	423907.61		
3	733180.13	423903.97		
4	733179.89	423903.45		
5	733185.69	423900.26		
6	733190.52	423909.36		
7	733203.17	423903.06		
8	733191.66	423881.31		
9	733179.11	423887.74		
10	733168.68	423867.70		
11	733164.50	423859.82		
12	733120.81	423880.64		
13	733127.68	423891.99		
14	733133.71	423901.85		
15	733137.10	423907.44		
Suprafata din acte:		2093 mp		
Suprafata masurata:		2041 mp		

Autoriz seria B Nr: 0486

Executant:
Ing.Perlea Stefan

Inspector:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Sera RO-B-F Nr. 0486
PERLEA STEFAN
CATEGORIA D

Data: Nov. 2011

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

Autoriz seria B Nr: 0486

Executant:
Ing.Perlea Stefan

Inspector:

Data: Nov. 2011

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Cont RO46 BUCU 6543 0032 2511 RO01 Alpha Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 188, jud. Brăila, proprietatea
Primăriei Municipiului Brăila**

- teren liber și redevența – 2.041 mp

DATA EVALUĂRII: 18.11.2011

solicitant: S.C. I.F.M.A. IMOBILIARE S.A. BUCUREȘTI

destinatar: Primăria Municipiului Brăila

Brăila, noiembrie 2011

All rights reserved. Copyrights © 2011 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Scrisoare de transmitere.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței pentru următorul bun imobil:

**TEREN DIN B-DUL AL. I. CUZA NR. 188, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA PRIMĂRIEI
MUNICIPIULUI BRĂILA**

Solicitantul lucrării: S.C. I.F.M.A. IMOBILIARE S.A. BUCUREȘTI

Destinatarul lucrării: Primăria Municipiului Brăila

Data evaluării: 18.11.2011

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,3564 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

94.410 lei echivalent a 21.670 euro

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 9.418 lei (4,61 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 785 lei (0,38 lei/mp).

Data: 18.11.2011

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Scopul și utilizarea evaluării

Drepturile de proprietate evaluate

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății

Descrierea amplasamentului

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Valoarea terenului

Estimarea redevenței

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Concluzii

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Documentele prezentate

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 6989.

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a terenului din Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 188, jud. Brăila, proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, în

vederea utilizării pentru concesiune. Se mai estimează și redevența anuală și lunară corespunzătoare terenului evaluat.

Raportul de evaluare se face conform STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007:

IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare

IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață

IVS 3 – Raportarea evaluării

IVA 1 – Evaluarea pentru raportarea financiară

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

Valoarea de piață este 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.

Definiție conform IVS 1.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține Primăriei Municipiului Brăila.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1, C2, C3 și C4 aparține S.C. I.F.M.A. IMOBILIARE S.A. BUCUREȘTI.

Acestea rezultă din actele anexate:

- Contract de vânzare-cumpărare transcris sub nr. 415/22.01.1997 la Judecătoria Brăila;
- Memoriu tehnic justificativ pentru stabilirea suprafețelor de teren în vederea concesiunii.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Terenul se află în Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 188, jud. Brăila, proprietatea Primăriei Municipiului Brăila.

Amplasarea este centrală, zona 0.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 2.041 mp.

Pe amplasament există construcții cu suprafața totală de 1.283 mp.

Amplasamentul are acces la drum asfaltat cu 2 benzi pe sens.

Deschiderea la B-dul Al. I. Cuza este de 31,36

Există acces la electricitate, apă-canal și gaz metan.

Terenul este împrejmuit.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale.

Descrierea construcțiilor.

Corpul C1- Ateliere și birouri – construcție industrială și edilitară are structura din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă învelit cu tablă, regim de înălțime P+1E parțial, suprafața construită este de 491 mp.

Corpul C2- Ateliere – construcție industrială și edilitară are structura din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă învelit cu tablă, regim de înălțime parter, suprafața construită este de 251 mp.

Corpul C3- Magazie – construcție anexă are structura din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă învelit cu tablă, regim de înălțime parter, suprafața construită este de 195 mp.

Corpul C4- Magazie – construcție anexă are structura din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă învelit cu tablă, regim de înălțime parter, suprafața construită este de 346 mp.

Studiul pieței

Imobilul evaluat este de tip teren curți construcții.

Piața specifică este alcătuită din terenuri situate în zona centrală a mun. Brăila.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip rezidențial-comercial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

Oferta de proprietăți similare este foarte mică, cererea este aproape inexistentă. Piața este în dezechilibru în favoarea ofertei.

Prețurile pentru terenuri libere cu drept de proprietate deplin se tranzacționează în zonă între minim 100 euro și maxim 300 euro.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**Valoarea terenului.****Metoda comparațiilor directe.**

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date

ELEMENT	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	2.041,00	350	350	500
Preț ofertat lei RON/mp		653,5	684,6	479,2
Preț ofertat lei EURO/mp		150,0	157,1	110,0
Dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber	liber
Suprafata construita (desfasurata) totala	1283			
Costul de rascumparare (euro/mp)	38			
Corecția pentru dreptul de proprietate		-93%	-89%	-89%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-606,8	-606,8	-424,8
Preț corectat, lei		47	78	54
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		46,6	77,7	54,4
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-7	-12	-8
Preț corectat, lei		39,6	66,1	46,3
Condiții de piață		<2 luni	<2 luni	<2 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		0%	0%	0%

Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		39,6	66,1	46,3
Localizare				
	Centrala	similara	superioara	similara
Corecție pentru localizare		0%	-15%	0%
Corecție pentru localizare, lei		0,0	-9,9	0,0
Preț corectat, lei		39,6	56,2	46,3
Geometrie, costuri cu amenajarea				
		similara	similara	similara
Corecția %		0%	0%	0%
Corecție, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		39,6	56,2	46,3
Destinația				
	rezd	rezd	rezd	rezd
Corecția pentru destinație		0%	0%	0%
Corecția pentru destinație, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		39,6	56,2	46,3
Corecția totală netă, lei		-614	-628	-433
Corecția totală netă (% preț oferit)		-93,94%	-91,80%	-90,35%
Corecția totală brută, lei		614	628	433
Corecția totală brută (% preț oferit)		93,94%	91,80%	90,35%
Valoare estimată de piață			lei RON/mp	46,26 lei
			EURO/mp	10,62 €
Valoare total suprafață	2.041,00 mp		lei RON	94.410 lei
EURO	CURS	4,3564		21.670 €

Estimarea redevenței.

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri

suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2010- 2011

Luna	Dobânda
octombrie-11	6,25
septembrie-11	6,25
august-11	6,25
iulie-11	6,25
iunie-11	6,25
mai-11	6,25
aprilie-11	6,25
martie-11	6,25
februarie-11	6,25
ianuarie-11	6,25
decembrie-10	6,25
noiembrie-10	6,25
octombrie-10	6,25
MEDIA	6,25

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	1,50%
conditii economice	1,00%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	1,00%
localizare	0,50%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,50%
TOTAL	2,50%
$k = 6,25\% + 2,5\% = 8,75\%$	

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}} = \frac{46,26 \text{ lei / mp}}{10,02} = 4,61 \text{ lei / mp / an}$$

Valoarea redevenței anuale pentru terenul analizat este 4,61 lei/mp/an.

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2010 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 188, jud. Brăila, proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, este de **94.410 lei** (fără TVA).

Suprafața este de 2.041 mp.

Solicitant: S.C. I.F.M.A. IMOBILIARE S.A. BUCUREȘTI

Destinatar: Primăria Municipiului Brăila

Valoarea de piața este de 46,26 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 9.418 lei (4,61 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 785 lei (0,38 lei/mp).

Data: 18.11.2011

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

