

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 253

din 26.09.2012

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **309,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mercur nr.52, solicitantei **S.C. „GOMAN IMPEX” S.R.L. Brăila**, teren pe care este amplasată construcția C.1 – Hală industrială, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr.34059/13.09.2012, prin care domnul Gologăneanu Vasile Ionel, administrator al S.C GOMAN IMPEX S.R.L. Brăila solicită concesionarea terenului în suprafață de 309,00 mp, situat în Brăila, str. Mercur nr.52;

Văzând raportul comun de specialitate 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. Brăila nr.85/29.03.2012, anexa nr.1.37, poz.6 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 alin. (1) 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 de **309,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mercur nr.52, solicitantei **S.C. „GOMAN IMPEX” S.RL. Brăila**, teren pe care este amplasată construcția C.1 – Hală industrială, 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 **0,21 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,

VARGA VASILE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

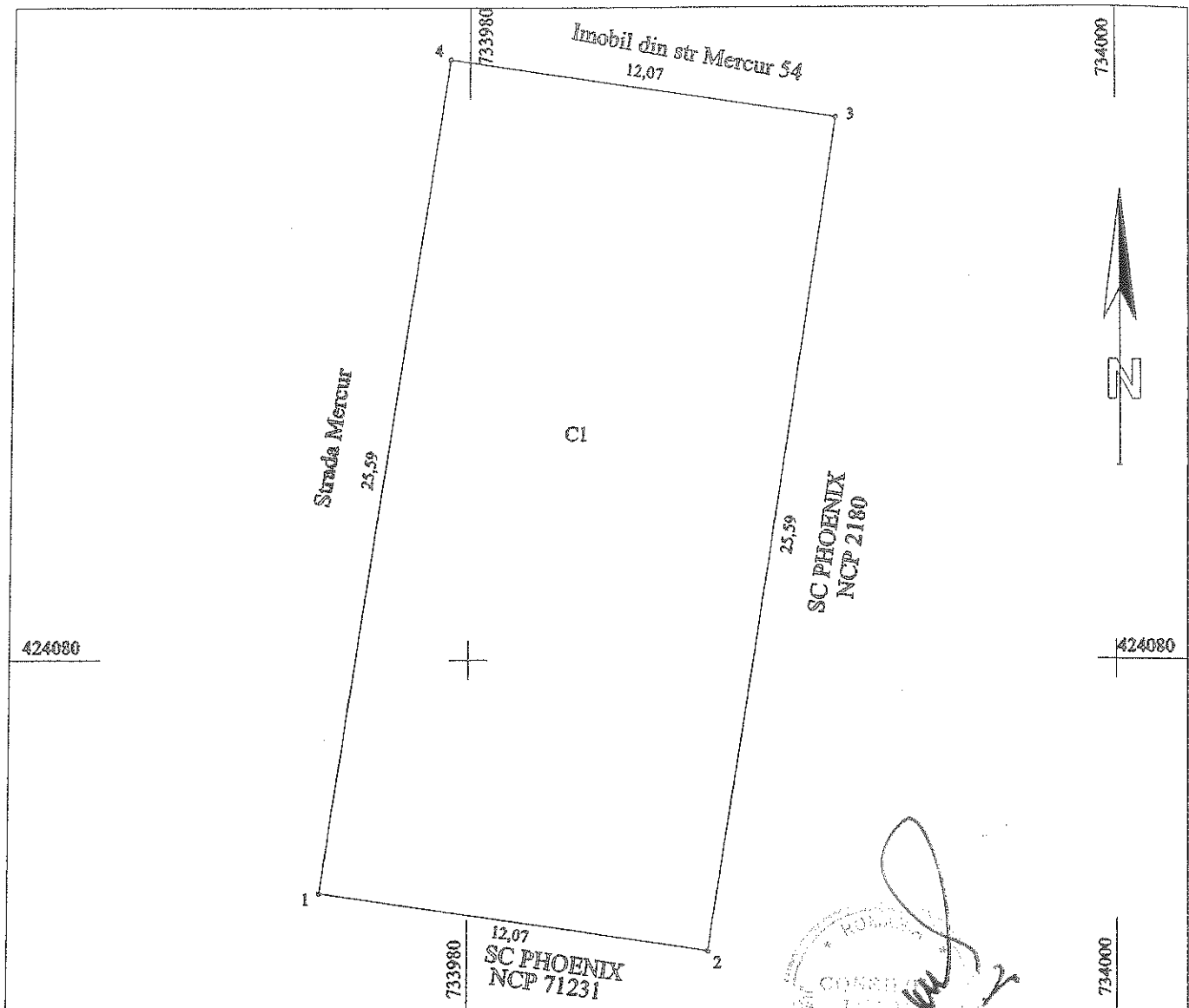
FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

ANEXA NR. 253 / 26.04.2012
LA 4024 NR. 253 / 26.04.2012

17905 / 04. MAI. 2012

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
80323	309 mp	Strada Mercur nr. 52
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
	Cc	309		Limite materializate prin constructii
	Total	309		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
C1	309		Hala executata din caramida acoperita cu tigla	
Total	309			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)		
1	733975.47	424072.94		
2	733987.41	424071.17		
3	733991.34	424096.46		
4	733979.40	424098.22		
Suprafata masurata = 309 mp				
Suprafata din acte = 309 mp				
			Executant,	
			Semnatura si stampila	
			Data : 27.04.2012	
			Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date	
			Parafa	
			Semnatura si data	
			Stampila BCPI	

Executant,

Semnatura si stampila

Data : 27.04.2012

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

Parafa

Semnatura si data

Stampila BCPI

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL UNIUNII NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (U.N.E.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

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

RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, str. Mercur nr. 52, jud. Brăila, proprietatea
Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren liber și redevență – 309 mp

DATA EVALUĂRII: 11.09.2012

solicitant: S.C. GOMAN IMPEX S.R.L. BRĂILA

destinatar: UAT Municipiul Brăila

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

**TEREN DIN BRĂILA, STR. MERCUR NR. 52, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA
CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

Solicitantul lucrării: S.C. GOMAN IMPEX S.R.L. BRĂILA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 11.09.2012

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4834 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

9.270 lei echivalent a 2.070 euro

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 779 lei (2,52 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 65 lei (0,21 lei/mp).

Data: 11.09.2012

Expert Evaluator

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

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

ec. Androniu Iulian-Cosmin



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Rezumatul lucrării

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculule evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 6989 și al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu Legitimția nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

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.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie **terenul situat în Brăila, str. Mercur nr. 52, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este concesiunea.

Utilizatorul evaluării este **UAT MUNICIPIUL BRĂILA.**

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **terenului situat în Brăila, str. Mercur nr. 52, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila**, în vederea concesiunii.

Valoarea de piață reprezintă 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 și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **IVS – Cadrul general.**

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
 - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
 - IVS – Cadru general
 - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
 - IVS 102 – Implementare
 - IVS 103 – Raportarea evaluării
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
- „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **UAT Municipiul Brăila**.

- Extras de Carte Funciară nr. 80323/ Brăila;
- Încheiere nr. 17905/04.05.2012 emisă de OCPI Brăila.

Clauzele de nepublicare.

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, str. Mercur nr. 52, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila.**

Zona este median-periferică – Zona Industrială de Est-zona portului.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 309 mp.

Pe amplasament există construcții.

Amplasamentul are acces la drum pietruit.

Terenul nu este împrejmuit.

Terenul este ocupat în proporție de 100%.

Utilități în zonă: instalație electrică și apă-canal, gaze.

Vecinătățile sunt proprietăți industriale.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament există construcțiile:

C1 – Hala - construcție structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație beton, șarpantă din lemn învelită cu olană veche, regim de înălțime parter, având Sc = 309,00 mp.

Finisajele interioare sunt simple și cuprind pardoseli din beton, tâmplărie metalică și lemn cu geam simplu.

Utilități : electricitate.

Vechime: aproximativ peste 60 ani.

Stare tehnica satisfăcătoare

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut

profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri), clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare, 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pomesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone median-periferice** de tip **industrial**, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețului de vânzare este cuprins între **10 – 30 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații redevență anuală: **0,2 – 0,7 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului..

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), cea mai bună utilizare este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai

buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

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.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 1**.

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 necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ 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

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

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

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

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:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 2**.

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. 50/03.01.2012 Allianz Tiriac 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;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru raportare financiară D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua - ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

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, str. Mercur nr. 52, jud. Brăila**, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila, este de **13.370 lei echivalent a 2.950 euro (fără TVA).**

Suprafața este de 309 mp.

Solicitant: **S.C. GOMAN IMPEX S.R.L. BRĂILA**

Destinatar: **UAT Municipiul Brăila**

Valoarea de piață este de 30,01 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 779 lei (2,52 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 65 lei (0,21 lei/mp).

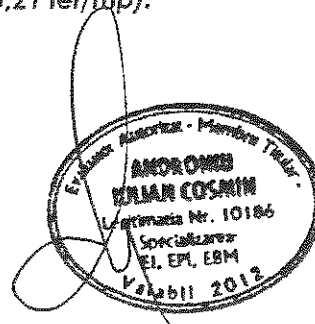
Data: 11.09.2012

Expert Evaluator

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

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

ec. Androniu Iulian-Cosmin



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - 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 și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

Calculule evaluării

ANEXA NR. 1- ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date

ELEMENT	PROPRIETATI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	309,00	1900	1167	2200
Preț oferit lei RON/mp		82,6	112,1	20,4
Preț oferit lei EURO/mp		18,4	25,0	4,5
Dreptul de proprietate transmis	ocupat 100% - construcție alt prop	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		-55%	-55%	-55%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-45,4	-61,6	-11,2
Preț corectat, lei		37	50	9
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		37,2	50,4	9,2
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-6	-8	-1
Preț corectat, lei		31,6	42,9	7,8
Condiții de piață		<2luni	<2luni	<2luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-5%	-5%	-5%
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		-1,6	-2,1	-0,4
Preț corectat, lei		30,0	40,7	7,4
Localizare	Zona Est	inferioara	inferioara	inferioara
Corecție pentru localizare		0%	2%	20%
Corecție pentru localizare, lei		0,0	0,8	1,5
Preț corectat, lei		30,0	41,5	8,9
Geometrie		similara	similara	similara
Corecția %		0%	0%	0%
Corecție, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		30,0	41,5	8,9
Destinația	ind	mixt	mixt	mixt
Corecția pentru destinație		0%	0%	0%
Corecția pentru destinație, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		30,0	41,5	8,9
Corecția totală netă, lei		-53	-71	-11
Corecția totală netă (% preț oferit)		-63,66%	-62,94%	-56,40%
Corecția totală brută, lei		53	72	14
Corecția totală brută (% preț oferit)		63,66%	64,39%	70,93%
Valoare estimată de piață			lei RON/mp	30,01 lei
			EURO/mp	6,69 €
Valoare total suprafață	309,00 mp		lei RON	9.270 lei
EURO	CURS	4,4834		2.070 €

ANEXA NR. 2 - Estimarea redevenței

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ 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
iunie-12	5,25
mai-12	5,25
aprilie-12	5,25
martie-12	5,25
februarie-12	5,50
ianuarie-12	5,75
decembrie-11	6,00
noiembrie-11	6,00
octombrie-11	6,25
septembrie-11	6,25
august-11	6,25
iulie-11	6,25
MEDIA	5,77

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

Risc exterior	0,30%
condiții economice	0,15%
management	0,15%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,70%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,50%
TOTAL	1,00%
$k = 5,77\% + 1\% = 6,77\%$	

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 11,90$$

Valoarea de piață / mp	30,01 lei
Suprafața de teren (mp)	309,00

Redevența:

redenența anuală / mp	2,52 lei
redenența anuală total suprafață	779 lei
	174 €
redenența lunară/mp	0,21 lei
redenența lunară total suprafață	65 lei
	14 €
Curs Euro:	4,4834 lei

Documentele evaluării



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 17905/04-05-2012

INCHEIERE Nr. 17905

REGISTRATOR Costin Livia

ASISTENT REGISTRATOR Dumitru Alina

Asupra cererii introduse de SC TRADING 3M SRL privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.), și în baza documentelor atasate:

- hotărâre judecătorească nr. 266/FCOM/12-06-2008 emis de TRIBUNALUL BRAILA, act administrativ nr. 85/29-03-2012 emis de PRIMARIA BRAILA; act administrativ nr. 8036/24-04-2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;

Văzând referatul inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului-registrator, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plată:

- chitanța nr. BRC3941/04-05-2012 în suma de 120 RON,
pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 80323, înscris în cartea funciara 80323 UAT Braila;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 80323 UAT Braila;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Succesiune în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea : **SC GOMAN IMPEX SRL BRAILA**, sub B.2 din cartea funciara 80323 UAT Braila;

Prezenta se va comunica partilor:

CLM BRAILA,

Sc Goman Impex Srl Braila.

Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
Soluționată
la data de:
24-05-2012
Data eliberării,

Registrator,
Costin Livia

(semnătură)

Asistent-registrator,
Dumitru Alina

(semnătură)

Referent,

(Data, Estimatură și
Ștampila ANCP)

* Se precizează, atunci când este cazul, verificarea îndeplinirii obligației de plată a impozitului prevăzut de art. 77¹ din Codul Fiscal



Nr. cerere	17905
Ziua	04
Luna	05
Anul	2012

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 8032
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Mercur, nr. 52

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	80323	Din acte: 309; Masurata: 309	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	80323-C1	Braila, Strada Mercur, nr. 52	Hala executata din caramida acoperita cu tigla

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 80323
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrisuri privitoare la proprietate			Observatii / Referinta
17905 / 04.05.2012			
Hotarare judecatoreasca nr. 266/FCOM, din 12.06.2008, emis de TRIBUNALUL BRAILA, act administrativ nr. 85/29-03-2012 emis de PRIMARIA BRAILA; act administrativ nr. 8036/24-04-2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;			
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
1 MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT			
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 1	A1.1	
1 SC GOMAN IMPEX SRL BRAILA, CIF: 2246878			

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 80323
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrisuri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

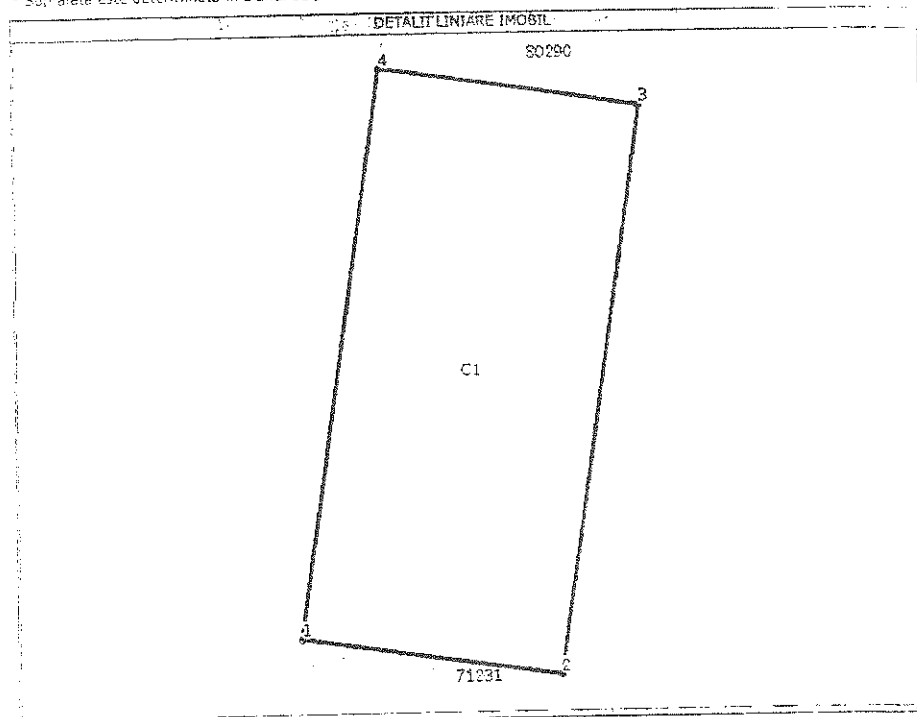
CARTE FUNCİARA NR. 80323
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Mercur, nr. 52

Nr. cartea funciara	Suprafata intravilan (mp)	Observatii / Referinta
80323	309	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. cartea funciara	Categoria de folosinta	Intra-teren	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcelor	Nr. terenuri	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	309	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. cartea funciara	Numar	Destinatie constructii	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	80323-C1	constructii industriale si edilitare	309	Cu acte	Hala executata din caramida acoperita cu tigla

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct de inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,0
2	3	26,0
3	4	12,0
4	1	26,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notar public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanța nr. BRC3941/04-05-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

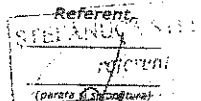
Data soluționării,
24/05/2012

Asistent-registrator
ALINA DUMITRU

Data eliberării,

24/05/2012

(semnătura)

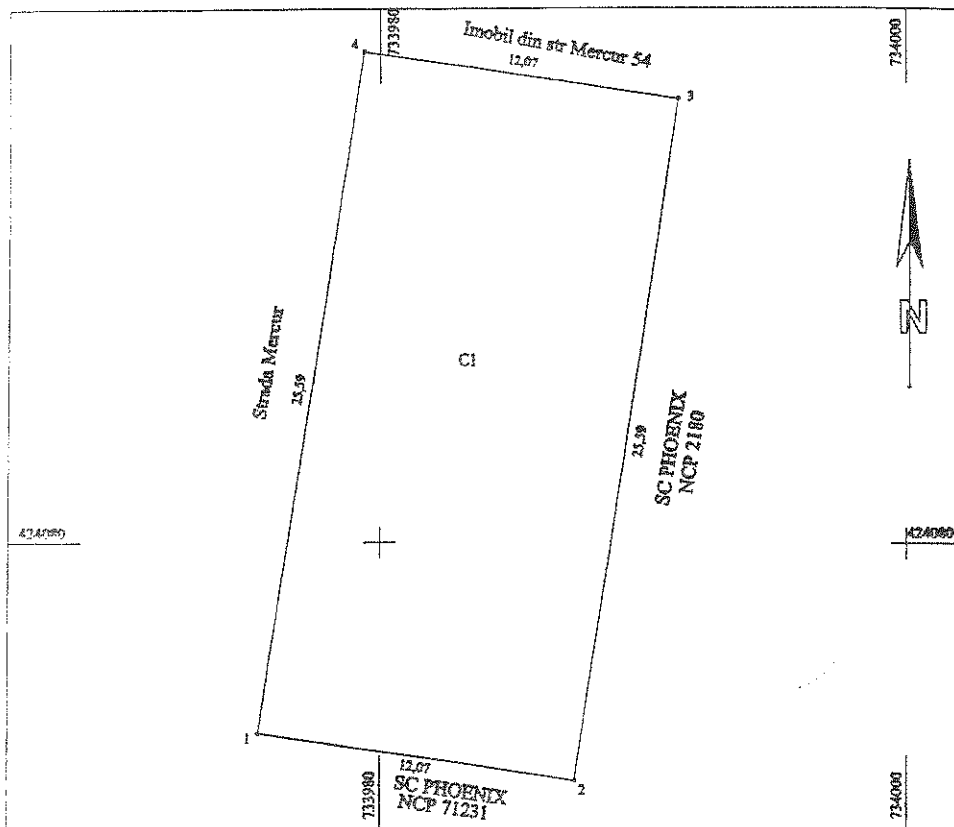


*Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiecție în planul de referință Stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

17905/04. MAI 2012

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
80323	309 mp	Strada Mercur nr. 52
Carta Funciara nr.	UAT	Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentii
	Ce	309		Limite materializate prin constructii
Total		309		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentii	
CI	309		Hala executata din caramida acoperita cu tigla	
Total		309		
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)		
1	733975.47	424072.94		
2	733987.41	424071.17		
3	733991.34	424096.46		
4	733979.40	424098.22		
Suprafata masurata = 309 mp				
Suprafata din acte = 309 mp				

Semnatura si stampila
 Data : 27.04.2012
 Se confirma suprafata din masuratori si
 introducerea imobilului in baza de date
 Parafa
 Semnatura si data
 Stampila BCFI

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:2000

Judetul : Braila
Teritoriul administrativ : Braila
Adresa : strada Mercur nr 52



Executant: SO Trading 3M SRL

braila teren intravilan 1900 mp - tocmal.ro

Page 1 of 1

Teren intravilan 1900 mp (5466108)
Publicat 14 August ora 21:08 de persoana fizica
Ienut
0744117949
Teren, Brailita, C. Negruzzi »

Pret: 35.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Braila

Suprafata: 1900 mp

Tip teren: intravilan
Zona: Brailita

Detalii:

**Vand teren intravilan in comuna chiscani suprafata 1900
mp2. pret 35. 000 mii E negociabil. mai multe rel la tel**

Trimite email sau contacteaza la 0744117949

[Sterge / Modifica anunt](#)
[Reinnoieste anunt](#)[Adauga la Galerie anunturi](#)

<http://www.tocmai.ro/braila-teren-intravilan-1900-mp-5466108.html>

16.08.2012

braila intravilan, 1167mp, brailita - tocmal.ro

Page 1 of 1

Intravilan, 1167mp, brailita (5159100)
Publicat 24 Iulie ora 08:46 de persoana fizica
Gigi
0749937492
Teren intravilan 2200mp »

Pret: 25 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Braila

Suprafata: 1167 mp

Tip teren: intravilan
Zona: Brailita

Detalii:

**Intravilani[str. paltinului nr. 19, strada care intra in fosta
intrprindere i. c. s. i. m.]inpresmuit cu gard de tabla la
strada si plasa pa teava in rest. 19ml/ 63ml, utilitati in strada**

Trimite email sau contacteaza la **0749937492**

Sterge / Modifica anunt
Reinnoieste anuntAdauga la Galerie anunturi
Printeaza pagina

<http://www.tocmal.ro/braila-intravilan-1167mp-brailita-5159100.html>

16.08.2012

braila teren intravilan 2200mp - tocmal.ro

Page 1 of 1

Teren intravilan 2200mp (4279786)
Publicat 16 Iulie ora 10:38 de persoana juridica
SodamoniMob
0756594764
Teren 1.5000mp braila zona brailita »

Pret: 10.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Braila

Suprafata: 2200 mp

Tip teren: intravilan
Zona: Brailita

Detalii:

**Vand teren intravilan, pentru constructii , case, vile, hale.
SUPRAFATA TOTALA 2200MP, DESCHIDERE 10 ML.
ZONA VIDIN- BRAILITA. CADASTRU- INTABULARE.
PRET- 10. 000 EURO**

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

Trimite email sau contacteaza la 0756594764

Sterge / Modifica anunt

Reinnoteste anunt Adauga la Galerie anunturi

Printeaza pagina

Trimite unui prieten

»

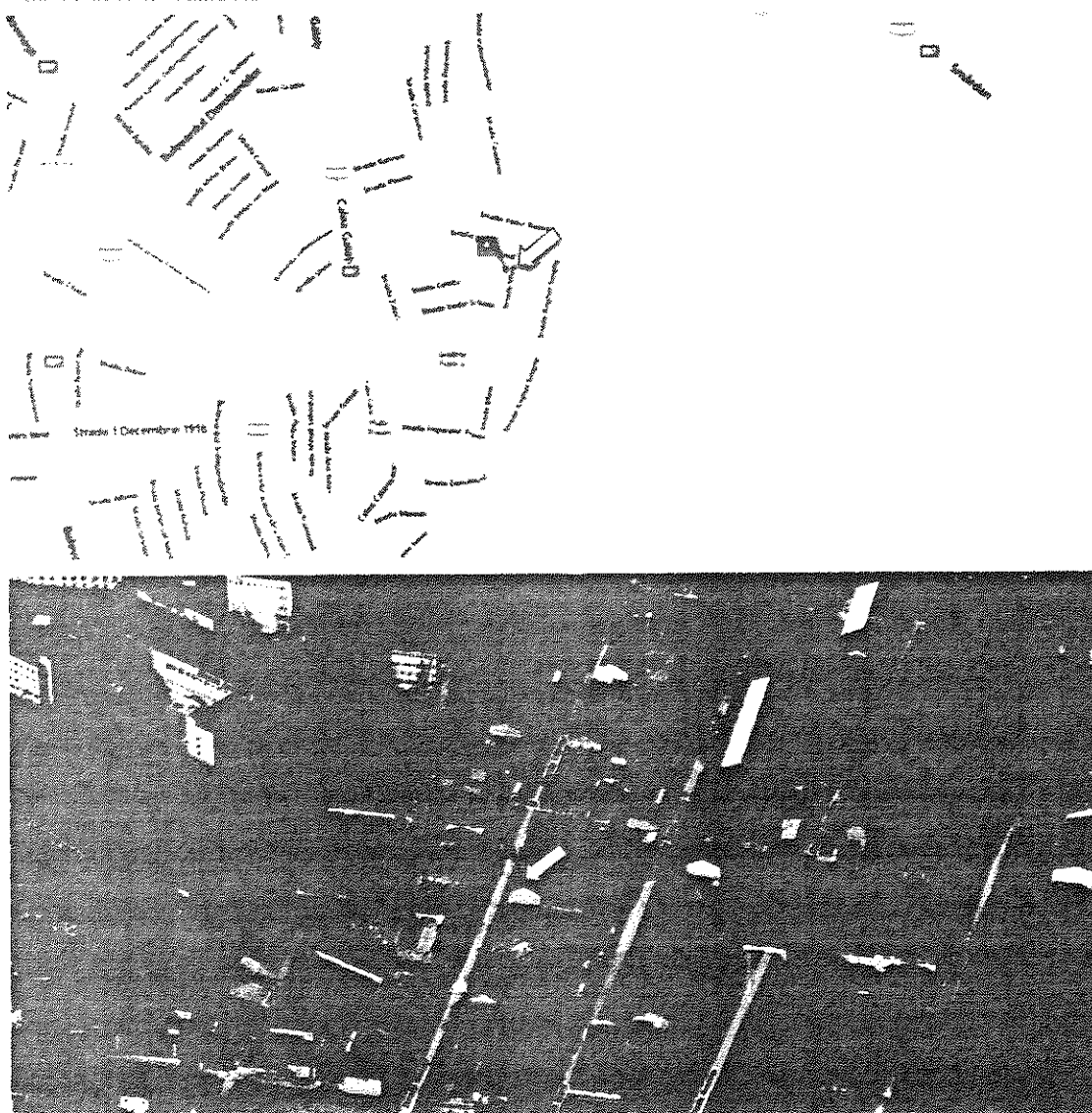
Raporteaza abuz

»

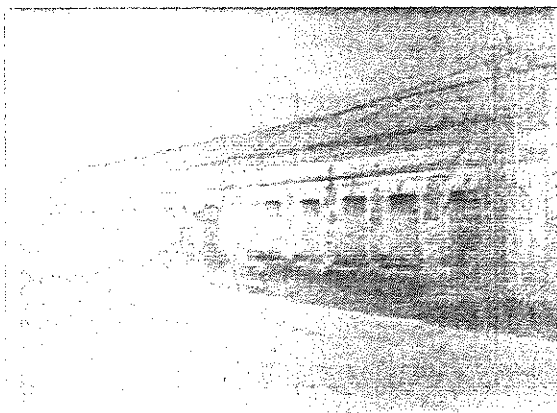
<http://www.tocmai.ro/braila-teren-intravilan-2200mp-4279786.html>

16.08.2012

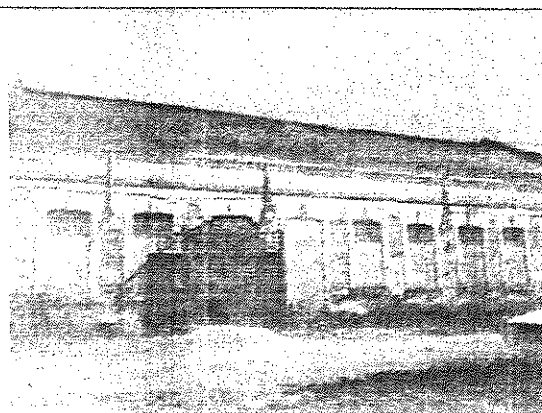
Amplasament



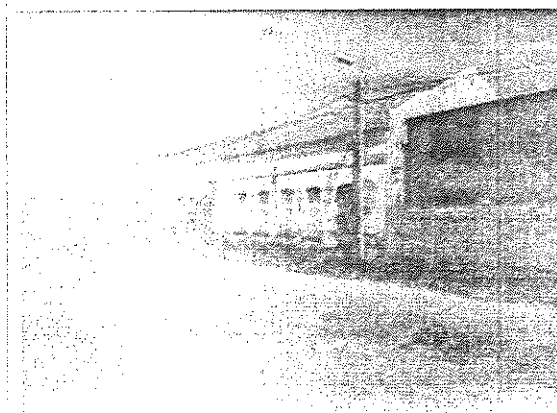
Proiect de construire monitoriz



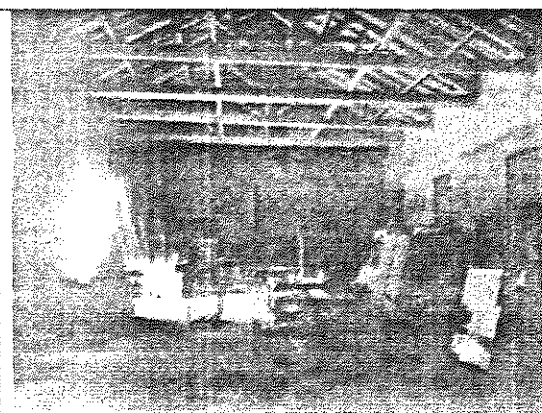
Str. Mercur nr. 52



Str. Mercur nr. 52 - intrare



Str. Mercur nr. 52 - vecinătăți



Str. Mercur nr. 52 - interior

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

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, str. Mercur nr. 52, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila, este de 13.370 lei echivalent a 2.950 euro (fără TVA).

Suprafața este de 309 mp.

Solicitant: S.C. GOMAN IMPEX S.R.L. BRĂILA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Valoarea de piață este de 30,01 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 779 lei (2,52 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 65 lei (0,21 lei/mp).

Data: 11.09.2012

Expert Evaluator

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

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

ec. Androniu Iulian-Cosmin

