

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 49

din 23.02.2017

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituției Arhitectului Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.861 Cod Civil, Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit. e) și art. 28 alin.(3) din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.199/29.07.2015;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) 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 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015, după cum urmează:

1) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 18,50 mp (pentru terenul în suprafață de 8,50 mp există contractul de închiriere nr.135/53827/2002), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.62, din blocul 4, sc.4, parter, Calea Călărașilor, nr.244, proprietatea solicitanților Flor Carmen Gabriela și Flor Nelu, reprezentanți ai S.C. PROESTETIC S.R.L., în vederea realizării construcției provizorii cu destinație de windfang, alee, rampă, trepte și podest (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **2,50 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.1.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 8,75 mp (pentru terenul în suprafață de 40,25 mp există contractul de închiriere nr.70/23520/2008), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.42, din blocul 4, sc.3, parter, Calea Călărașilor, nr.244, proprietatea solicitanților Flor Carmen Gabriela și Flor Nelu, reprezentanți ai S.C. PROESTETIC S.R.L., în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee, rampă, trepte și podest (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.2.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **2,50 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.2.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

3) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.12, din blocul B20, sc.2, parter, Str. Vasile Lupu, nr.1, proprietatea solicitanților Drăghici Neagu și Groza Floare, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.3.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,40 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.3.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

4) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 2,60 mp (3,00 mp în acte), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.43, din blocul B13, sc.3, parter, Str. Radu Negru, nr.14, proprietatea solicitanților Ghiorghe Alexandru și Ghiorghe Elena, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.4.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,17 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.4.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

5) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 10,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.1, din blocul H2, sc.1, parter, Alea Mugurilor, nr.3, proprietatea solicitanților Pănuță Dumitru și Pănuță Rădița, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon și rampă acces persoane cu dizabilități.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.5.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,40 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.5.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

6) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 9,92 mp (pentru terenul în suprafață de 3,50 mp există contractul de închiriere nr.1/13690/2004), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.23, din blocul 3, sc.2, parter, Calea Galați, nr.58, proprietatea solicitanților Apostol Gheorghe și Apostol Maria, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee și rampă acces persoane cu dizabilități (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.6.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **9,83 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.6.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

7) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 1,50 mp (pentru terenul în suprafață de 2,50 mp există contractul de închiriere nr.56/27646/2002), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.23, din blocul F, sc.2, parter, Calea Galați, nr.78, proprietatea solicitanților Ivanov Vasile și Ivanov Pelaghia, reprezentanți ai S.C. VIGS PAPER S.R.L., în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee și rampă acces persoane cu dizabilități (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.7.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,37 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.7.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

8) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.21, din blocul 39, sc.2, parter, Str. Radu Negru, nr.8, proprietatea solicitantei Ionescu Daniela, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.8.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,043 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.8.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

9) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 1,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din blocul A51, sc.1, parter, Str. Ghiocelor, nr.12, proprietatea solicitanților Bogdan Marian și Bogdan Elena, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.9.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **11,00 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.9.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

10) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 5,24 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.44, din blocul F1, sc.3, parter, Str. Milcov, nr.4, proprietatea solicitantei Cerchia Stana, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.10.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,58 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.10.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

11) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 11,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.101, din blocul S, sc.5, parter, Str. Albinei, nr.28, proprietatea solicitanților Paraschiv Valerică și Paraschiv Maria, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.11.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **6,30 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.11.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

12) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 7,70 mp (8,00 mp în acte), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.1, din blocul 14, sc.1, parter, Str. Cometei, nr.2, proprietatea solicitanților Moraru Ionel și Moraru Milica, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.12.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,90 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.12.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

13) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 21,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.22, din blocul E, sc.2, parter, Str. Ghiocilor, nr.5, proprietatea solicitanților Stan Ionel, Stan Rodica Ramona, reprezentanți ai S.C. CUCULAS S.R.L., în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee și rampă acces persoane cu dizabilități (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.13.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,69 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.13.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

14) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 5,97 mp (6,00 mp în acte), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.64, din blocul 42, sc.4, parter, Aleea Științei, nr.1, proprietatea solicitanților Creangă Georgi și Creangă Viorica, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.14.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,90 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.14.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

15) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 2,14 mp (2,00 mp în acte, iar pentru terenul în suprafață de 3,00 mp există contractul de închiriere nr.56/31559/2016), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.106, din blocul A55, sc.4, parter, Bd. Dorobanților, nr.48, proprietatea solicitanților Ilie Constantin și Ilie Violeta Svetlana, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.15.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,49 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.15.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

16) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 12,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.22, din blocul G3, sc.2, parter, Aleea Margaretelor, nr.7, proprietatea solicitantului Cioacă Aurel, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee și rampă acces persoane dizabilități (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.16.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **6,53 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.16.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Instituția Arhitectului Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DUMITRU FLORIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

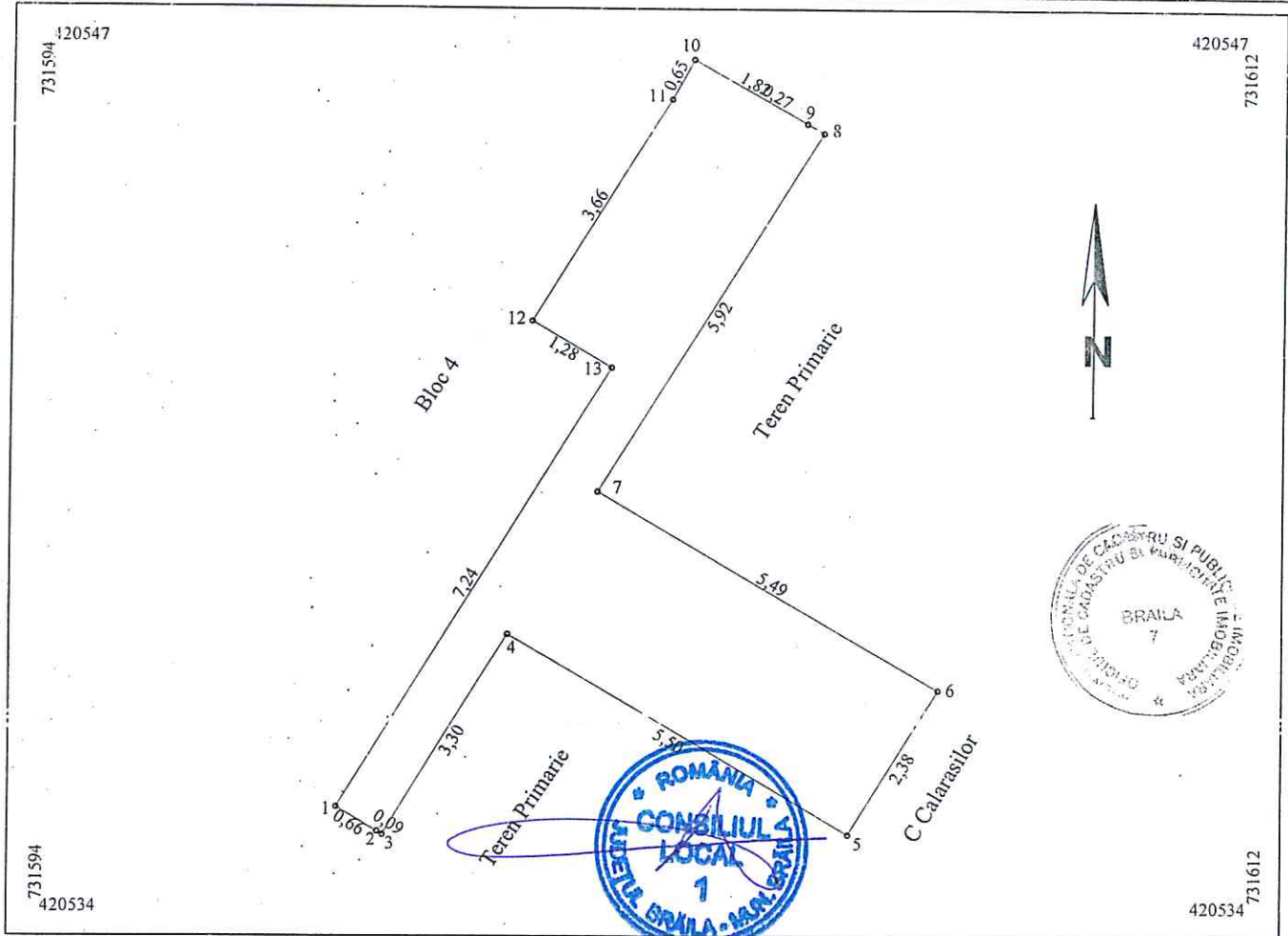
DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

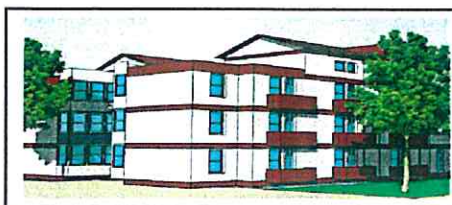
67966 / 21 OCT 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
89862	27	Calea Calarasilor nr 244, Bl 4, Sc.4, parter, ap 62-extindere sp comercial

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	27	limite materializate de constructie teren domeniu public aferent extindere spatiu comercial
Total		27	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 27mp Suprafata din acte = 27mp			
Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si publicarea numarului cadastral ing. <i>[Semnatura]</i> si parafa Data <i>[Data]</i>		Stampila BCPI	



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOtehNICE • ARHITECTURĂ ȘI
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI
• INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** S.C. "PROESTETIC" S.R.L. BRĂILA
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN - DOMENIU PUBLIC -
S = 18,50 MP
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea
valorii terenului din domeniul public, în vederea
stabilirii valorii de închiriere sau concesiune
- **DATA EVALUĂRII:** 18 IULIE 2016
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
public, teren pe care proprietarul spațiului
comercial de la parterului blocului 4 din
mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 244, a
amenajat accesul în spațiul comercial

Valoarea terenului în suprafață de 18,50 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și cu prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Expertilor Tehnici Judiciari Brăila și prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, rezultând următoarele:

Val. teren = 2.775 lei = 620 Euro = 690 \$.

Propunere valoare de închiriere sau concesiune:

V = 2.50 lei/mp/lună = 0.60 Euro/mp/lună = 0.65 \$/mp/lună, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.



Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **18.07.2016** este de: **1 Euro = 4,48 lei** și **1 \$ = 4,02 lei**.

IULIE 2016

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ



1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de **18,50 mp**, pe care proprietarul spațiului comercial de la parterul **blocului 4 din municipiul Brăila, ans. Viziru I, Calea Călărașilor nr. 244**, a amenajat intrarea în spațiul respectiv.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru stabilirea ulterioară a valorii de închiriere sau concesiune, de către actualul proprietar al terenului.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii sau concesiunii.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, conform inventarului bunurilor imobile și mobile ale municipiului Brăila.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **18.07.2016**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,48 lei** și **1 \$ = 4,02 lei**.

1.4. Data inspecției

Inspecția și măsurătorile s-au efectuat în data de **01.07.2016**.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R.- GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **01.07.2016**.

CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII



2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de reprezentantul societății sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Conditii limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării se află în domeniul public și dreptul de proprietate al Primăriei Municipiului Brăila este deplin, fiind înregistrat în inventarul bunurilor din domeniul public al municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în ansamblul de locuințe Viziru I din municipiul Brăila, respectiv în zona "D" de interes comercial și arhitectural a municipiului.

CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zona "D" a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:



Tabel comparativ cu tranzacționări similare în zona "D" a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	Teren intravilan Zonă Centura Brăilei	S = 350,00 MP	107,00	NOIEMBRIE 2015
2.	Teren intravilan Zona OMV	S = 160,00 MP	180,00	FEBRUARIE 2016
3.	Teren - Zona "Kaufland"	S = 250,00 MP	195,00	MARTIE 2016
4.	Estimări în mass-media	ZONA "D" A MUNICIPIULUI BRĂILA	100,00	ANUL 2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zonă sunt terenuri vandabile și sunt persoane interesate să achiziționeze aceste terenuri, iar expertul tehnic consideră că o valoare justă a terenului de: **150,00 lei/mp**, este un preț competitiv:

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 18,50 mp x 150 lei/mp = 2.775 lei = 620 Euro = 690 \$.



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **18,50 mp**, aflat în domeniul public al municipiului Brăila, pe care S.C. "PROESTETIC" S.R.L. Brăila a amenajat intrarea în spațiul comercial de la parterul blocului 4 din municipiul Brăila, ans. Viziru I, Calea Călărașilor nr. 244, județul Brăila, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **2.775 lei = 620 Euro = 690 \$.**

Pentru închirierea sau concesiunea terenului din domeniul public, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionare pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesionare/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 2.775 lei/ 18,50 mp/ 5 ani/ 12 luni = 2,50 lei/mp/lună = 0,60 Euro/mp/lună = 0,65 \$/mp/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere sau concesionare, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila





INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

RAPORT DE EVALUARE NR. 156/IULIE 2016

- OBIECTIV: “TEREN DOMENIU PUBLIC”
- BENEFICIAR: S.C. “PROESTETIC” S.R.L.
BRĂILA
- SUPRAFAȚA: 8,75 MP
- LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRĂILA,
CALEA CĂLĂRAȘILOR NR. 244,
CARTIER VIZIRU I – ZONA BLOC 4,
JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU



LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

IULIE 2016



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI
• INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** S.C. "PROESTETIC" S.R.L. BRĂILA
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN - DOMENIU PUBLIC -
S = 8,75 MP
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea
valorii terenului din domeniul public, în vederea
stabilirii valorii de închiriere sau concesiune
- **DATA EVALUĂRII:** 18 IULIE 2016
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
public, teren pe care proprietarul spațiului
comercial de la parterului blocului 4 din
mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 244, a
amenajat accesul în spațiul comercial

Valoarea terenului în suprafață de 8,75 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și cu prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Experților Tehnici Judiciari Brăila și prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, rezultând următoarele:

Val. teren = 1.310 lei = 290 Euro = 325 \$.

Propunere valoare de închiriere sau concesiune:

V = 2.50 lei/mp/lună = 0.60 Euro/mp/lună = 0.65 \$/mp/lună, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.



Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **18.07.2016** este de: **1 Euro = 4,48 lei** și **1 \$ = 4,02 lei**.

IULIE 2016

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ



1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de **8,75 mp**, pe care proprietarul spațiului comercial de la parterul **blocului 4** din municipiul Brăila, ans. **Viziru I, Calea Călărașilor nr. 244**, a amenajat intrarea în spațiul respectiv.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru stabilirea ulterioară a valorii de închiriere sau concesiune, de către actualul proprietar al terenului.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii sau concesiunii.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, conform inventarului bunurilor imobile și mobile ale municipiului Brăila.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **18.07.2016**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,48 lei** și **1 \$ = 4,02 lei**.

1.4. Data inspecției

Inspecția și măsurătorile s-au efectuat în data de **01.07.2016**.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R. - GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **01.07.2016**.

CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII



2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de reprezentantul societății sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării se află în domeniul public și dreptul de proprietate al Primăriei Municipiului Brăila este deplin, fiind înregistrat în inventarul bunurilor din domeniul public al municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în ansamblul de locuințe Viziru I din municipiul Brăila, în zona "D" de interes comercial și arhitectural a municipiului.

CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zona "D" a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:



Tabel comparativ cu tranzacționări similare în zona "D" a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	Teren intravilan Zonă Centura Brăilei	S = 350,00 MP	107,00	NOIEMBRIE 2015
2.	Teren intravilan Zona OMV	S = 160,00 MP	180,00	FEBRUARIE 2016
3.	Teren - Zona Kaufland	S = 250,00 MP	195,00	MARTIE 2016
4.	Estimări în mass-media	ZONA "D" A MUNICIPIULUI BRĂILA	100,00	ANUL 2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zonă sunt terenuri vandabile și sunt persoane interesate să achiziționeze aceste terenuri, iar expertul tehnic consideră că o valoare justă a terenului de: **150,00 lei/mp**, este un preț competitiv:

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 8,75 mp x 150 lei/mp = 1.310 lei = 290 Euro = 325 \$.



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **8,75 mp**, aflat în domeniul public al municipiului Brăila, pe care **S.C. "PROESTETIC" S.R.L. Brăila** a amenajat intrarea în spațiul comercial de la **parterul blocului 4** din municipiul Brăila, **ans. Viziru I, Calea Călărașilor nr. 244, județul Brăila**, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **1.310 lei = 290 Euro = 325 \$.**

Pentru închirierea sau concesiunea terenului din domeniul public, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesiune pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesiune/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 1.310 lei/ 8,75 mp/ 5 ani/ 12 luni = 2,50 lei/mp/lună = 0,60 Euro/mp/lună = 0,65 \$/mp/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere sau concesiune, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

08013/ 27. OCT. 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
27880	3	Jud. BRAILA, mun. Braila, str. Valle Lupu, nr. 1, bl. B20, langa ap. 12

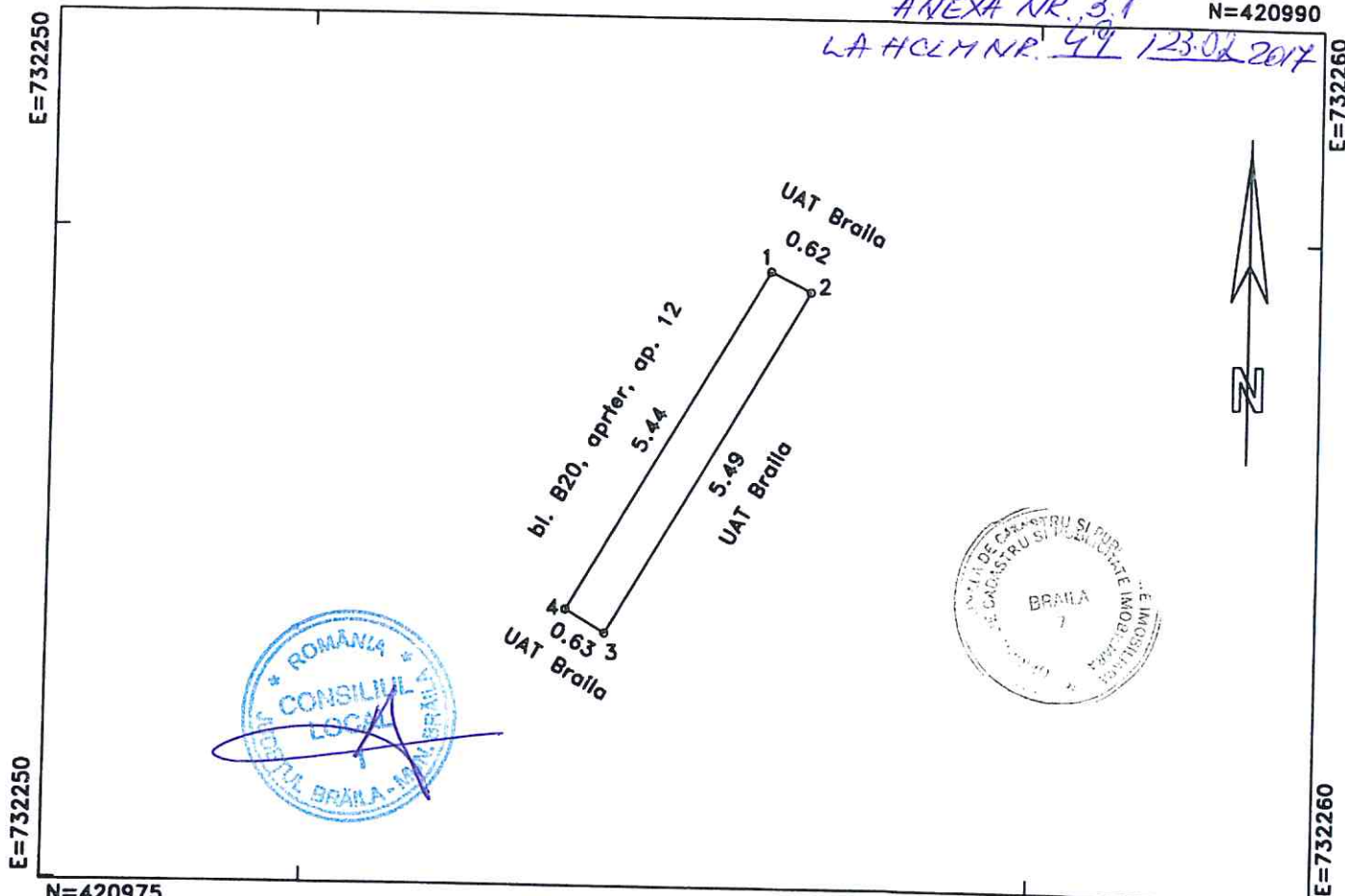
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------

N=420990

ANEXA NR. 3.1

N=420990

LA HCMR NR. 47 123.02.2017



N=420975

N=420975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiiuni
Parcela 1	CC	3	
TOTAL		3	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=3mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 09/09/2016

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Data:

Stampila BCFI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ING. CARLET GHEORGHE
CONSILIER

Evaluări imobiliare

Raport realizat de evaluatorul Lupșa Marinel - expert evaluator, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și al Corpului Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: **28.07.2016**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 3,00 m.p. – , proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON aferent apartamentului din mun. Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bl. B20, scara 2, ap. 12, parter**

Proprietar: **Drăghici Neagu și Groza Floare**

Data evaluării: **28.07.2016**

Valoarea estimată de piață a terenului și a infrastructurii aferente: **1.262 LEI/3,00 M.P., adică 420,66 LEI/M.P.**

Valoarea minimă estimată a chiriei: **50,48 LEI/AN/3,00 M.P.
respectiv 16,82 LEI/AN/M.P.
sau 1,40 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare.

Marinel Lupșa
Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI



RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 3,00 M.P.,

proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON
aferent apartamentului situat în mun. Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1,
bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -,
apartament proprietatea
lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE

În conformitate cu

H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

28 Iulie 2016

Solicitant

DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE

Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 28.07.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE, aferent extinderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament având proprietari pe DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 27 iulie 2016. Data efectivă a evaluării este 28 iulie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă)
proprietate publică în suprafață de 3,00 M.P., aferent extinderii balconului ce aparține
de apartamentul din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, sc. 2, ap. 12, parter -,
apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE
la data de 28.07.2016 (cu TVA) este de 1.262 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
1.262 LEI/25 ANI, adică 50,48 LEI/AN/3,00 M.P.,
respectiv 16,82 LEI/AN/M.P. sau 1,40 LEI/LUNĂ/M.P.


Marinel Lupșa



Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspecția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspecția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 15.07.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE, aferent extinderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament având proprietari pe DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 27 iulie 2016. Data efectivă a evaluării este 28 iulie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportarea valorilor s-a facut in LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au facut referiri la valori in LEI. Valorile se inteleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 28.07.2016 (cu TVA), este de 1.262 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

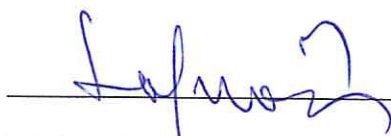
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

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



Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei și a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

Obiectul evaluarii il constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este si destinatarul / utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 28.07.2016.

Scopul evaluarii il constituie estimarea valori bunului in vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluarii se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul si celelate persoane interesate in obtinerea acestei teren sa cunoasca pretul, valoarea de piata a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate apartine MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluarii sint abordate prin capitalizarea veniturilor si cost.

Definirea valorii

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

❖ IVS Cadrul general

- 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iulie 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 28.07.2016.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA. Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

2.7. Modalități de plată.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, *cash și integral* în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.8. Inspectia proprietății.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

2.9. Riscul evaluării.

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama ca nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimii valorii estimate de evaluator.

2.10. Sursele de informații utilizate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. Clauza de nepublicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Valabilitatea raportului.

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent extinderii balconului ce aparține apartamentului din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 3,00 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE.

3.2. Descrierea juridica.

Bunul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public. Conform declaratiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare care sa limiteze dreptul de proprietate.

3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietatile comparabile au fost identificate si inspectate tot de evaluator. S-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

Terenul se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul public. Populatia este stabila, fiind mediu urban (municipiu reședință de județ) si marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului ce aparține apartamentului din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE.

Suprafata terenului este de 3,00 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului e la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, pentru intrarea în legalitate a balconului (extindere balcon) pentru apartamentul situat în str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent unui balcon ce aparține apartamentului din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -, apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	3,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activități rezidențiale (balcon – locuință – comercial / adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Amplasare balcon (extindere balcon) pe domeniul public, în scop rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

Analiza pieteii imobiliare locale trebuie legata de cei trei factori de influenta, esentiali in astfel de studii si anume urmatoarii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel conceputa, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relatii de calcul, astfel incat coeficientii de corectie sa reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influenta a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

Clima

Este temperat continentală caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlastina, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și roșiatică. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pieteii imobiliare locale actuală, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Inventarul proprietatilor competitive de pe piata proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informatiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale si din ofertele agentilor imobiliare locale cit si ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialisti in domeniul pietei imobiliare, m-au condus la urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atat cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

Avantaje	Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum
Dezavantaje	In zona sunt si alte terenuri similare

4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (conform datelor de la presa locala din Braila)

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- rezidential, aferent constructiei unui balcon pe domeniul public
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe www.mfinante.ro).

Cumparatori	- Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii
Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii	Crestere

4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (terenuri intravilane), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat	Nu exista
--	-----------

Concluzie

În cadrul pieței proprietăților imobiliare din municipiul Braila, piața specifică a bunurilor – terenuri intravilane, are echilibrul deplasat către oferta. Din acest punct de vedere se poate spune că este o piață a cumpărătorului. Totuși, datorită speranței vânzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată 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.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala si integranta a estimarilor valorilor de piata. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- × permisibilă legal
- × posibilă fizic
- × justificată adecvat
- × fezabilă financiar
- × maxim productivă

Analiza de piata efectuata de catre evaluator a presupus culegerea unor informatii de pe piata proprietatilor imobiliare similare. Daca bunul ramine in continuare in exploatare, cea mai buna utilizare a proprietatii de evaluat se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

In analiza celei mai bune utilizari pentru bunul mobil de evaluat, care a avut in vedere situatia actuala de teren in exploatare, au rezultat urmatoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (aferent amplasării unui balcon pentru extinderea locuintei actuale, cu schimbare de destinație în spațiu comercial), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaje: terenul este intr-o zona rezidentiala, de blocuri de locuinte.

Avind in vedere cele de mai sus si tinind seama de situatia prezenta, cea mai buna utilizare pentru terenului de evaluat analizat este cea de:

- utilizari nerezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale, cu schimbare de destinație în spațiu comercial.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidențiale (constructia unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale, cu schimbare de destinație în spațiu comercial), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

In conformitate cu cerintele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluata trebuie sa fie valoarea de piata, definita astfel:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva ar fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

Pe baza datelor obtinute de la Client si disponibile din piata specifica, analiza premergatoare evaluarii, inclusiv analiza CMBU, s-au facut in scopul determinarii abordarii, bazei valorii si metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ abordarile prin:

- comparatia vanzarilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordari au ca rezultat valoarea de piata, daca in aplicarea lor, toate informatiile necesare utilizate provin din piata. Daca informatiile utilizate nu sunt din piata, atunci valorile obtinute sunt valori in afara pietei (non-piata).

Cand valoarea de piata a unui activ nu poate fi determinata (spre exemplu, in situatii cand nu exista o piata adecvata a vanzarilor/cumpararilor de active), se decide utilizarea unei valori surrogat, cum este de exemplu costul de inlocuire net (CIN), care se aplica pe baza principiului substitutiei.

O alta abordare adecvata in evaluare este cea bazata pe capitalizarea/actualizarea venitului obtenabil din utilizarea proprietatii, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazeaza pe principiul ca nici un investitor rational nu ar investi intr-o proprietate mai mult decat fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului in valoare si tine cont de asteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia sa.

In abordarea evaluarii, s-au consacrat urmatoarele metode, care tin cont de situatia de fapt a bunurilor si de disponibilitatea informatiilor de piata:

- Metode prin comparatie: directa si relativa
- Metode de randament: capitalizarea directa a veniturilor nete ce se pot obtine

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională, și deprecierea economică.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de către bunul evaluat. Aceasta abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv valoarea derivă din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în această abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

SEV 100:	Cadrul general
SEV 101 :	Termenii de referință ai evaluării
SEV 102:	Implementare
SEV 103:	Raportare
SEV 230 :	Drepturi asupra proprietății imobiliare
SEV 300 :	Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se află amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 3,00 M.P..

Se apreciază că zona este lipsită de poluare. Oferta de teren în zona se menține la un nivel scăzut. Caracteristicile fizice ale terenului și utilitățile disponibile influențează utilizarea terenului, și în mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fișa tehnică a bunului de evaluat.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Din studiul celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare de evaluat și ținând seama de amplasamentul terenului considerat liber și disponibil este pentru dezvoltări în scopuri rezidențiale (construcția unui balcon pentru extinderea locuinței actuale, cu schimbare de destinație în spațiu comercial).

Pentru stabilirea corectă și reală a valorii de piață a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduală.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe 1HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitata a proprietatii pe 1 HA (lei)	7.300	8.000	8.200
Rata de capitalizare (%)	6,85	6,75	7,32
Rata de capitalizare medie (%)	6,98		

Se alege rata de capitalizare 6,98% (rotunjit la 7%), la terenuri.

Calculul ratei de capitalizare – constructii

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitata anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vinzare a proprietatii (lei)	130.000	135.000	140.000
Rata de capitalizare (%)	3,23	3,41	3,65
Rata de capitalizare medie (%)	3,43 (rotund de 3,5%)		

Se alege rata de capitalizare de 3,43% (rotunjit la 3,5%), la constructii.

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriata in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adica valoarea unei proprietati (V), privita ca o investitie, este raportul intre venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietati periodic (anual) si rata de capitalizare (ca exprimare a sperantei de recuperare a investitiei) in conditii lipsite de risc, atunci :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare este definit ca fiind «utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare».

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor existente, daca este cazul. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala.

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 3,00 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului in cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente cu schimbare de destinație în spațiu comercial – activitate in scopuri nerezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 7,5 lei/mp suprafata construita pe luna – nerezidential, tip spatiu comercial, balcon de tip acoperit – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (magazin alimentar de cartier).

Estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) il estimăm la 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 23,99 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 2,24 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 21,75 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea constructiei	$V_c = 3,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	4.350 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 3,00 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	270,00 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	5,40 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	264,60 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	23,99 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	240,61 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	152,25 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	88,36
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	1.262,28 lei adică 1.262 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 3,00 M.P.,
aferent extinderii balconului ce aparține de apartamentul
din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -,
apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE,
la data de 28.07.2016 (cu TVA),
este de 1.262 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	■ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ■ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ■ IVS 3 – Raportarea evaluării ■ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	■ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004
Alte reglementări	■ Cataloage de reevaluare – ediția 1964 ■ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995 ■ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995

Valoarea proprietății/bunului
INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică
în suprafață de 3,00 M.P., aferent extinderii balconului ce aparține de apartamentul
din Brăila, str. Vasile Lupu nr. 1, bloc B20, scara 2, ap. 12, parter -,
apartament proprietatea lui DRĂGHICI NEAGU și GROZA FLOARE,
la data de 28.07.2016 (cu TVA),
este de 0 LEI

5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 28.07.2016, este de 1.262 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificată de acuratețea metodelor alese și de influența mare pe care o are piața din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului de asemenea nu sunt relevante, deoarece capacitatea proprietăților evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilită exact, ea fiind limitată.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autotizati din România).

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

*"Capitolul II: Concesionarea terenurilor pentru construcții
Articolul 13*

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției."

Conform art. art. 17 din Legea nr. 50/1991 – **limita minimă a prețului concesiunii se stabilește**, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, **astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

CHIRIA
minimă propusă este de:

1.262,00	Lei/3,00 m.p./25 ani
50,48	Lei/3,00 m.p./1 an
16,82	Lei/1 m.p./1 an
1,40	Lei/1 m.p./1 lună



Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Expert contabil
Din anul 1999

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular
Din anul 2006

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de bunuri mobile – membru titular
Din anul 2007

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)
Auditor Financiar
Din anul 2007

Universitatea HYPERION București
Facultatea de Științe Economice
Master în audit financiar contabil și consiliere
Din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)
Auditor Financiar – acreditat
Din anul 2007 (reacreditat în anul 2011)

Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)
Consultant Fiscal
Din anul 2007

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)
Auditor Financiar – acreditat
Din anul 2008

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de întreprinderi – membru titular
Din anul 2010

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Expert evaluator de întreprinderi
Din anul 2010

Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)
Practician în insolvență
Din anul 2012

Evaluatorul este asociat și administrator al S.C. LUPȘA Consult Audit Management S.R.L. Brăila

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar
Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

Societate de audit financiar - acreditată
Din anul 2007 (reacreditată în anul 2015)

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate
Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții
Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal

Din anul 2009

Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, Loc. Brăila, Jud. Brăila

Telefon: 0339 880 088

Fax: 0339 880 088

Mobil: 0722 997 997

E-mail: contact@lupsaconsult.ro

Web: www.lupsaconsult.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:50

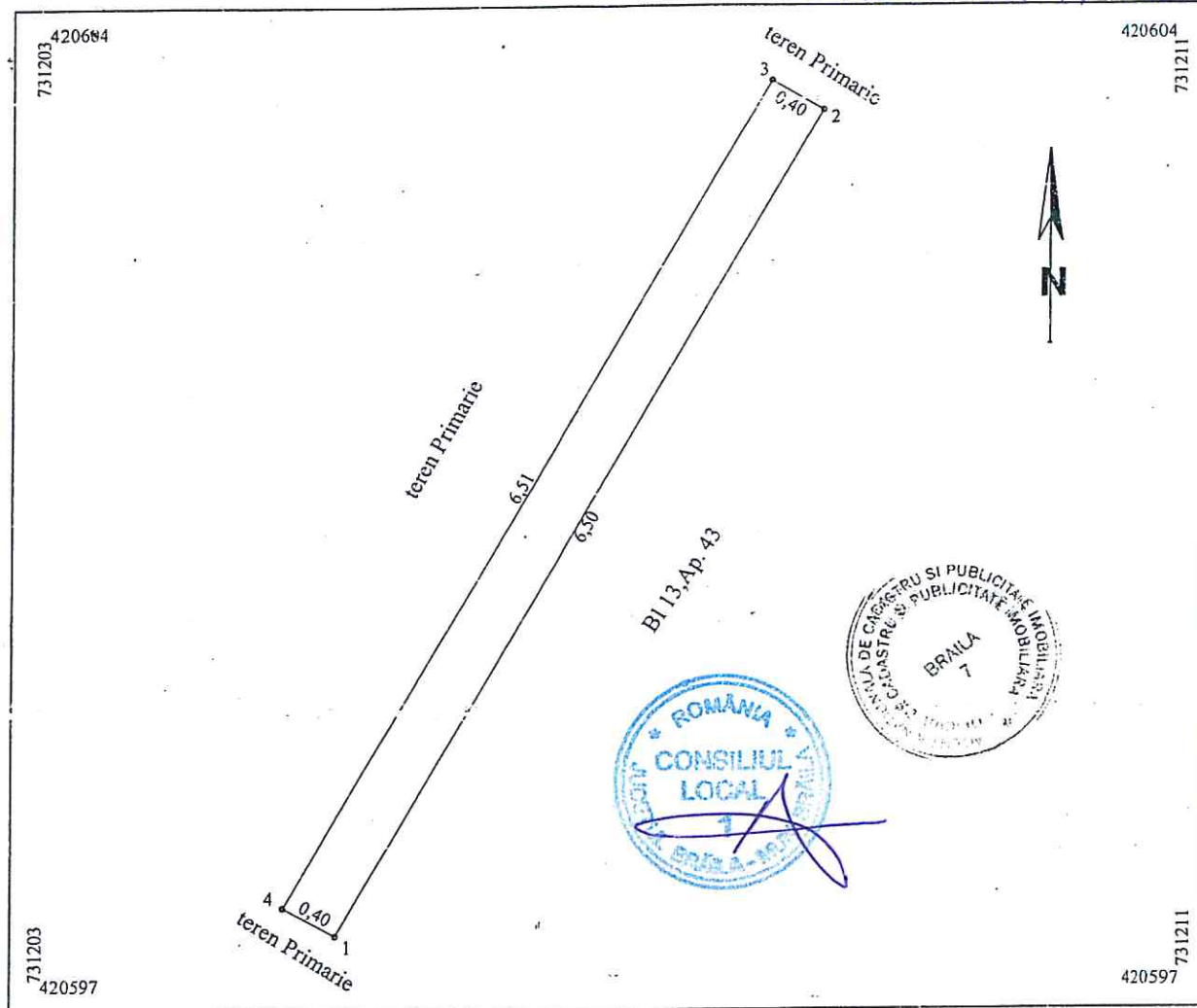
CC 726/

18. OCT. 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
89840	3	strada Radu Negru nr 14, Bl 13, Sc.3, parter, Ap. 43

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila

ANEXA NR. 4-1
LA HCM NR. 49/23.02.2017



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3	limite materializate de constructie
Total		3	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 3mp

Suprafata din act = 2.60mp

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si

si atribuirea numarului cadastral
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Data
Ing. VLAS CARMIEN
Consilier

Stampila BCPI

Executant: SC TRADING SRL
prin ing. Mocanu Metin Cosmin
Autorizata de ANCP
Seria RO-B-111111
Metin - Cosmin
MOCANU
Categorie A
Data octombrie 2016
Clasa III

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.72/06.09.2016



Adresa: Braila, str. Radu Negru, nr.14, bl. 13, sc.3, parter, teren aferent ap.43;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Ghiorghe Elena;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 05.09.2016;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al solicitantului și evaluatorului

Braila – Septembrie 2016

CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	3
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului	
D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	6
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	7
L. Descrierea raportului	7
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	7
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	14

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declaratie, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitanta lucrării sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistență din partea altor specialiști în domeniu sau în alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluării (persoana fizică sau juridică)

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Braila în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi declarată ca „*cititor îndreptățit*” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

C. SCOPUL EVALUĂRII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 2.6mp și a redeventei, în vederea închirierii.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redeventei pentru suprafața de 2.6mp, în vederea închirierii;

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare;

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 2.6mp, situat in Braila, str. Radu Negru, nr.14, bl. 13, sc.3, parter, teren aferent ap.43;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislatiei in vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor prind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare in partea de sud a Municipiului Braila, in cartierul Viziru III;
- accesul la terenul de evaluat se poate realiza din Calea Calarasilor, artera importanta a municipiului, apoi pe str. Radu Negru (strada asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (blocuri de locuinte);
- utilitati - pe terenul de evaluat se gaseasc instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata 2.6mp ;
- dimensiuni: terenul (de sub blocul 13, alipit de suprafata de 2.6mp care se evalueaza) are suprafata de aprox. 1600mp; am considerat ca se poate vinde in loturi 4 loturi de 400mp (14m x 30m);
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contract vanzare cumparare nr.356/25.03.2016 ;
- Extras de Carte Funciara nr.26203/19/04.2016;
- Certificat de Urbanism nr.1229/15.07.2016 ;
- Memoriu Tehnic;
- Plan de incadrare in zona;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune ca proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUARII

F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii august - septembrie 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a redeventei, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 05.09.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2016, data raportului este 05.09.2016.

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe timpul evaluarii a tinut seama de scopul evaluarii si de tipul valorii estimate. Informatiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluarii, au fost colectate pe timpul inspectiei, prin interviuri, calcule si analize. Pentru verificarea credibilitatii si veridicitatii informatiilor culese am avut in vedere:

- scopul evaluarii;
- importanta informatiei in formularea concluziei asupra valorii;
- experienta sursei de informatii legata de problema respectiva;
- experienta evaluatorului legata de problema respectiva;
- daca sursa informatiilor este independenta fata de subiectul evaluarii, de client sau utilizatorul evaluarii;
- masura in care informatiile sunt publice;
- limitările obligatiei de documentare;

H. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;

- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3**, în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectionat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect, Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse între 60-84euro/mp, functie de caracteristici, amplasare, utilitati, etc;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării;
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitanta lucrării;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;
- am considerat ca suprafața totală de sub Blocul 13, în suprafața de 1600mp, se poate vinde în loturi de 400mp (14m x 30m);

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 în legătura cu proprietatea în chestiune;

- o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- o 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;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. B.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2016, intrate în vigoare la 01.07.2016:

SEV - 100 - Cadrul general;

- SEV- 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislația în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai bună utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai bună utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările și costurile pentru schimbarea destinației, **cea mai bună utilizare este cea rezidențială;**

Baza evaluării realizată în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au drept consecință variațiile prețurilor pe piața imobiliară.

Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare au în vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschisă, acces, utilități;
- Caracteristici deosebite (dacă este cazul);
- Utilizarea proprietății;

Având în vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul lățime/lungime, utilități, am selectat următoarele oferte cu terenuri asemănătoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legătura cu proprietarii care le oferă și s-au obținut detaliile prezentate mai jos.

A. Teren Radu Negru 43 000 €, 0732 615 322, 84EURO/mp

Braila, județ Braila Aducat La 16:52, 4 septembrie 2016, Numar anunt: 22151153

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Salvează ca favorit

Oferit de Proprietar

Suprafața 506 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren intravilan 506m², deschidere 16m, str. Castanului, în vecinătate stație tramvai, apă și canalizare.

B. Teren Radu Negru, 85 000 lei, (074) 831-4670, 71euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 16:43, 15 august 2016, Numar anunt: 100749352

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 264 m²

Teren Radu Negru, strada George Enescu, nr 134, pentru cei interesati sa vada terenul, suprafata 264 mp, deschidere 8 m, terenul nu prezinta constructii, posibilitate racordare toate utilitatile! Pretul nu se mai negociaza, fiind deja lasat din pret 115000 de lei! Pret final 85000 de lei!

C. Vand teren Intravilan Braila, Str. Grigore Alexandrescu, 60 €, 0731777 888

Braila, judet Braila Adaugat La 13:16, 16 august 2016, Numar anunt: 90004338

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 512 m²

Vand teren intravilan Braila, Str. Grigore Alexandrescu, nr 160. Pret 60 EUR + TVA/m2, negociabil, deschiderea 16m,

D. Teren intravilan liber cart. Radu Negru, 87 000 lei, 0728 099 544, 74euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 21:02, 23 august 2016, Numar anunt: 97893082

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 260 m²

Vand teren intravilan, suprf 260mp, deschidere 8 m, are toate utilitatile, este bun pt orice c/tie, pozionarea este intr/e linia de tramvai si sos.buzaului, strada asfaltata, canalizata, acte la zi, pret negociabil, contact ag.imob

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		84	71	60	87
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-8.4	-7.1	-6.0	-8.7
Pret corectat		75.6	63.9	54.0	78.3
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		75.6	63.9	54.0	78.3
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		75.6	63.9	54.0	78.3
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		75.6	63.9	54.0	78.3
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		75.6	63.9	54.0	78.3
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Radu Negru, nr.14	Cartier Radu Negru str. Castanului (inferioara)	Cartier Radu Negru Str. George Enescu, 134 (inferioara)	Cartier Radu Negru Str. Grigore Alexandrescu nr. 60 (similara)	Cart. Radu Negru Intre linia de tramvai si sos. Buzaului (inferioara)
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	%	+5%

Corectie totala /localizare		-3.78	-3.19	0	+3.91
Pret corectat		71.82	60.71	54.0	82.21
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	400	506	264	512	260
Corectie unitara/procent.		-5%	+ 7%	-5%	+7%
Corectie totala /supr.teren		-3.59	+4.25	-2.7	+5.75
Deschiderea (m)	13	16	8	16	8
Corectie unitara/procent.		-3%	+5%	-3%	+5%
Corectie totala /deschidere		-2.15	+3.03	-1.62	+4.11
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el.,gaze la teren	Apa, canal, la teren, en.el. si gazele la strada	Apa, canal-pe teren, en.el.si gaze la strada	Apa, canal, la teren, en.el. si gazele la strada	Apa, canalizare, en. el.,gaze la teren
Corectie unitara/procent.		+10%	+10%	+10%	0%
Corectie totala /utilit.disponib.		+7.18	+6.07	+5.4	0
Caracteristici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	%
Corectie totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		73.22	74.06	55.08	92.07
Corectie totala neta		-10.78	+3.06	-4.92	+5.07
Corectie totala neta%		12.83%	4.30%	8.2%	5.82%
Corectie totala bruta		25.1	23.64	15.72	22.47
Corectie totala bruta%		29.88%	33.29%	26.2%	25.82%
VALOARE ESTIMATA 55.08Lei x 2.6mp = 143.21Euro (636.83lei) 4.4469lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost corectate cu -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis - La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare - Conditii de vanzare similare - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabila A, B si D au localizari inferioare proprietatii subiect, in consecinta le-am ajustat-o cu +5%; comparabila C are localizare similara cu proprietatea subiect, nu s-au impus ajustari; Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 400mp Comparabila A are suprafata 506mp, iar comparabila C are suprafata de 512mp, le-am aplicat o ajustare comuna de -5%; comparabila B are suprafata de 264mp, iar comparabila D are suprafata 264mp, le-am aplicat o ajustare comuna de +7%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere - proprietatea subiect are deschiderea de 13m; comparabilele A si C au deschiderile de 16m, le-am ajustat-o cu -3%; comparabilele B si D are deschiderea de 8m, le-am ajustat-o cu +5%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta deschiderii la strada a imobilelor dintre comparabile si proprietatea subiect.

Acces - proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate; nu s-au impus ajustari;

Utilitati - proprietatea subiect dispune de 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A, B si C au doua utilitati la teren (apa si canal) si doua la strada (curentg electr. si gaze), pentru acest fapt am le-am ajustat cu +10%; comparabila D dispune de toate utilitatile ca si proprietatea subiect, nu s-au impus ajustari; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre existent utilitatilor la imobilele comparabile si la proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite - nu e cazul;

CMBU - Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiala. Nu se impun ajustari.

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea C a carui pret ajustat este de 55.08Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect: **55.08Lei x 2.6mp = 143.21Euro (636.83lei) 4.4469lei/Euro**

Valoarea de piata rotunjita a terenului 140Euro (630 lei)

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale - „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin Hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 de ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anii 2015-2016.

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

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 de inchiriere

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{n=1}^i 1}$$

$$\sum_{n=1}^{\infty} \frac{1}{(1+k)^n}$$

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (septembrie 2016) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în lei este 4.4469Lei/Euro

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piața rotunjită a terenului 140Euro (630 lei)

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 36.63lei (14.09lei/mp/an);

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 3.05lei (1.17lei/mp/luna);

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 05.09.2016;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori; cursul valutar luat în considerare pentru evaluarea terenului la data de 05.09.2016 a fost de 4.4469Lei/Euro.



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei;
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;



ESTIMAREA CHIRIEI

Pentru estimarea chiriei este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$K = R_b + R_i$, unde:

R_b = rata de baza fara risc;

R_i = riscul investitiei;

Rata de baza fara risc s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anul 2015-2016;

LUNA	DOBANDA
Septembrie - 2016	1.75
August - 2016	1.75
Iulie - 2016	1.75
Iunie - 2106	1.75
Mai - 2016	1.75
Aprilie - 2016	1.75
Martie - 2016	1.75
Februarie - 2016	1.75
Ianuarie - 2016	1.75
Decembrie - 2015	1.75
Noiembrie - 2015	1.75
Octombrie - 2015	1.75
Septembrie - 2015	1.75
Media	1.75

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

Risc exterior	1%
- Conditii economice	0.50%
- Management	0.50%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0.20%
- Localizare	0.10%
- Dimensiunea (calitatea spatiului)	0.10%
TOTAL	1.20%
$K=1.81\%+1.2\% = 3.01\%$	

$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$	17.39
Valoarea de piata /mp	245lei
Suprafata de teren	2.6mp
Chiria:	
Chiria anuala pe/mp	245lei : 17.39 = 14.09lei
Chiria anuala total suprafata	14.09lei x 2.6mp = 36.63lei
Chiria lunara /mp	36.63lei : 12luni = 3.05lei
Curs euro	4.4469lei

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
89956	10mp	Mun. BRAILA, al Mugurilor nr. 3
		bl. H2, sc. 1, ap. 1, parter.
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G. 73044
Data 1 0. NOV. 2016

ANEXA NR. 5.1

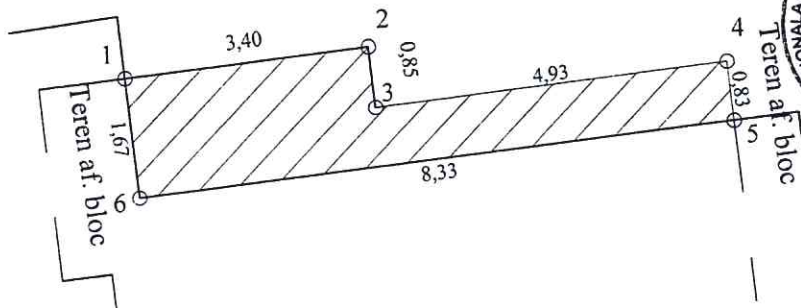
L4 HCLM NR. 49/23.02.2017

423224,18

423224,18

731859,45

Teren CLM Braila



731877,52

bl. H2 , ap. 1



731859,45

423209,45

423209,45

731877,52

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentiiuni
1	TDI	Cc	10	1-2-3-4 constructie
				Nota: teren domeniu public aferent ext. balcon + rampa acces (S.construita balcon=21.30mp)
TOTAL			10	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total				

Suprafata masurata = 10mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Stampa BCPI	Inspector Comisia pentru evaluarea imobilului in baza de date integrata SI PUBLICE IMOBILIARE ing. CARMEN Stampa BCPI
---	--

Evaluări imobiliare

ANEXA NR. 52
LA HCM NR. 49/23.02.2017

Raport realizat de evaluatorul Lupşa Marinel - expert evaluator, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și al Corpului Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: **27.09.2016**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 10,00 m.p. —, proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON și AMPLASARE RAMPĂ ACCES PERSOANE CU DIZABILITĂȚI aferente apartamentului din mun. Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter**

Proprietar: **PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA**

Data evaluării: **27.09.2016**

Valoarea estimată de piață a terenului și a infrastructurii aferente: **4.207 LEI/10,00 M.P., adică 420,70 LEI/M.P.**

Valoarea minimă estimată a chiriei: **168,28 LEI/AN/10,00 M.P. respectiv 16,82 LEI/AN/M.P. sau 1,40 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare.

Marinel Lupşa
Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI



[Handwritten signature]

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 10,00 M.P.,

proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON și AMPLASARE RAMPĂ ACCES
PERSOANE CU DIZABILITĂȚI, aferente apartamentului situat în mun. Brăila,
Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -,
apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA

În conformitate cu

H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

Solicitant

27 Septembrie 2016

PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA

Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează “Proprietatea/Bunul”), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 27.09.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA (“Client”). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA, aferent extinderii balconului și amplasarea rampei acces persoane cu dizabilități pentru apartamentul situat în Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament având proprietar pe PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 27 septembrie 2016. Data efectivă a evaluării este 27 septembrie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă)
proprietate publică în suprafață de 10,00 M.P., aferent extinderii balconului și
amplasarea rampei acces persoane cu dizabilități ce aparțin apartamentului din Brăila,
Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, sc. 1, ap. 1, parter -,
proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA
la data de 27.09.2016 (cu TVA) este de 4.207 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
4.207 LEI/25 ANI, adică 168,28 LEI/AN/10,00 M.P.,
respectiv 16,82 LEI/AN/M.P. sau 1,40 LEI/LUNĂ/M.P.


Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi



Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspecția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspecția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

- Calificările evaluatorului
- Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 27.09.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA, aferent extinderii balconului și amplasarea rampei acces persoane cu dizabilități pentru apartamentul situat în Brăila, Aleea Muguilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament având proprietar pe PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 27 septembrie 2016. Data efectivă a evaluării este 27 septembrie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au făcut referiri la valori în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta în capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se explicateaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 27.09.2016 (cu TVA), este de 4.207 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

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




Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- 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;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Previziunile sau estimările de exploatare continuate în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale piete, 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.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 27.09.2016.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii bunului în vederea închirierii acestui teren de către proprietar.

Utilizarea evaluării se referă la faptul că respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul și celelalte persoane interesate în obținerea acestui teren să cunoască prețul, valoarea de piață a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

❖ *IVS Cadrul general*

- 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Septembrie 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 27.09.2016.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA. Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

2.7. Modalități de plată.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită, *cash și integral* în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.8. Inspectia proprietății.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

2.9. Riscul evaluării.

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama ca nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimii valorii estimate de evaluator.

2.10. Sursele de informații utilizate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. Clauza de nepublicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Valabilitatea raportului.

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent extinderii balconului și amplasarea rampei de acces persoane cu dizabilități ce aparțin apartamentului din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 10,00 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA.

3.2. Descrierea juridica.

Bunul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public. Conform declaratiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare care sa limiteze dreptul de proprietate.

3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietatile comparabile au fost identificate si inspectate tot de evaluator. S-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

Terenul se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul public. Populatia este stabila, fiind mediu urban (municipiu reședință de județ) si marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent extinderii balconului și amplasarea rampei de acces persoane cu dizabilități ce aparțin apartamentului din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA.

Suprafata terenului este de 10,00 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului e la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si

din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, aferent extinderii balconului și amplasarea rampei de acces persoane cu dizabilități ce aparțin apartamentului din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	aferent extinderii balconului și amplasarea rampei de acces persoane cu dizabilități ce aparțin apartamentului din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -, apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	10,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activități rezidențiale (balcon – locuință – rampă acces, comercial / adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme

15	Restricții (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Amplasare balcon (extindere balcon) și rampă acces pe domeniul public, în scop rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței.

Analiza pieței imobiliare locale

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legată de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii și anume următorii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel concepută, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relații de calcul, astfel încât coeficienții de corecție să reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influență a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

Clima

Este temperat continentală caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviale și depozitele de mlaștină, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și roșiatică. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pieței imobiliare locale actuale, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență

dintre cerere si oferta in cazul tranzactiilor imobiliare, ce duce implicit la o scadere a valorii acestora.

Existenta unor valori comparabile se explica, la fel ca si in celelalte comune ale judetului, prin faptul ca este posibila si eficienta implementarea in zone diferite de activitati identice, generatoare de profit, sau se constata etape de dezvoltare premergatoare de activitati profitabile in zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Inventarul proprietatilor competitive de pe piata proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informatiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale si din ofertele agentilor imobiliare locale cit si ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialisti in domeniul pietei imobiliare, m-au condus la urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atat cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

Avantaje	Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum
Dezavantaje	In zona sunt si alte terenuri similare

4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (conform datelor de la presa locala din Braila)

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- rezidential, aferent constructiei unui balcon pe domeniul public și rampă acces
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe www.mfinante.ro).

Cumparatori	- Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii
Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii	Crestere

4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (terenuri intravilane), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat	Nu exista
---	-----------

Concluzie

In cadrul pietei proprietatilor imobiliare din municipiul Braila, piata specifica a bunurilor – terenuri intravilane, are echilibrul deplasat catre oferta. Din acest punct de vedere se poate spune ca este o piata a cumparatorului. Totusi, datorita sperantei vinzatorilor in cresterea cererii ca urmare a amplificarii constructiilor din oras, preturile nu vor scadea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala si integranta a estimarilor valorilor de piata. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și trebuie să fie:

- * permisibilă legal
- * posibila fizic
- * justificata adecvat
- * fezabilă financiar
- * maxim productivă

Analiza de piata efectuata de catre evaluator a presupus culegerea unor informatii de pe piata proprietatilor imobiliare similare. Daca bunul ramine in continuare in exploatare, cea mai buna utilizare a proprietatii de evaluat se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

In analiza celei mai bune utilizari pentru bunul mobil de evaluat, care a avut in vedere situatia actuala de teren in exploatare, au rezultat urmatoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (aferent amplasării unui balcon pentru extinderea locuintei actuale și a unei rampe de acces), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaje: terenul este intr-o zona rezidentiala, de blocuri de locuinte.

Avind in vedere cele de mai sus si tinind seama de situatia prezenta, cea mai buna utilizare pentru terenului de evaluat analizat este cea de:

- utilizari rezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale și a unei rampe de acces.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ☞ este permisibilă legal;
- ☞ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ☞ este fezabilă financiar;
- ☞ este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidentiale (constructia unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale si a unei rampe de acces), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

In conformitate cu cerintele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluata trebuie sa fie valoarea de piata, definita astfel:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva ar fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

Pe baza datelor obtinute de la Client si disponibile din piata specifica, analiza premergatoare evaluarii, inclusiv analiza CMBU, s-au facut in scopul determinarii abordarii, bazei valorii si metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ abordarile prin:

- comparatia vanzarilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordari au ca rezultat valoarea de piata, daca in aplicarea lor, toate informatiile necesare utilizate provin din piata. Daca informatiile utilizate nu sunt din piata, atunci valorile obtinute sunt valori in afara pietei (non-piata).

Cand valoarea de piata a unui activ nu poate fi determinata (spre exemplu, in situatii cand nu exista o piata adecvata a vanzarilor/cumprarilor de active), se decide utilizarea unei valori surogat, cum este de exemplu costul de inlocuire net (CIN), care se aplica pe baza principiului substitutiei.

O alta abordare adecvata in evaluare este cea bazata pe capitalizarea/actualizarea venitului obtenabil din utilizarea proprietatii, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazeaza pe principiul ca nici un investitor rational nu ar investi intr-o proprietate mai mult decat fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului in valoare si tine cont de asteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia sa.

În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

- Metode prin comparație: directă și relativă
- Metode de randament: capitalizarea directă a veniturilor nete ce se pot obține

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională, și deprecierea economică.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de către bunul evaluat. Această abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv valoarea derivă din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în această abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

- SEV 100: Cadrul general
- SEV 101 : Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102: Implementare
- SEV 103: Raportare
- SEV 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 : Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se află amplasată în intravilanul municipiului Brăila, județul Brăila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 10,00 M.P..

Se apreciază că zona este lipsită de poluare. Oferta de teren în zona se menține la un nivel scăzut. Caracteristicile fizice ale terenului și utilitățile disponibile influențează utilizarea terenului, și în mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fișa tehnică a bunului de evaluat.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Din studiul celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri rezidentiale (constructia unui balcon pentru extinderea locuintei actuale și a unei rampe de acces).

Pentru stabilirea corecta si reala a valorii de piata a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduala.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe 1HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitata a proprietatii pe 1 HA (lei)	7.300	8.000	8.200
Rata de capitalizare (%)	6,85	6,75	7,32
Rata de capitalizare medie (%)	6,98		

Se alege rata de capitalizare 6,98% (rotunjit la 7%), la terenuri.

Calculul ratei de capitalizare – constructii

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitata anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vinzare a proprietatii (lei)	130.000	135.000	140.000
Rata de capitalizare (%)	3,23	3,41	3,65
Rata de capitalizare medie (%)	3,43 (rotund de 3,5%)		

Se alege rata de capitalizare de 3,43% (rotunjit la 3,5%), la constructii.

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriata in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;

- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (Vt) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adica valoarea unei proprietati (V), privita ca o investitie, este raportul intre venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietati periodic (anual) si rata de capitalizare (ca exprimare a sperantei de recuperare a investitiei) in conditii lipsite de risc, atunci :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare este definit ca fiind «utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare».

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor existente, daca este cazul.

Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala.

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 10,00 MP ar fi amplasarea unui spațiu închis (aferent apartamentului în cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente cu schimbare de destinație în spațiu comercial – activitate în scopuri nerezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 7,5 lei/mp suprafata construita pe luna – nerezidential, tip spatiu comercial, acoperit – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (magazin alimentar de cartier).

Estimarea costului constructiei ipotetice (Vc) pentru cea mai buna utilizare a terenului

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) il estimăm la 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 79,99 lei/anual, plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 7,49 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 72,50 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea constructiei	$V_c = 10,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	14.500 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 10,00 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	900,00 lei/an

3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	18,00 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	882,00 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	79,99 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	802,01 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = Vc \times C$	507,50 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	294,51 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	4.207,28 lei adică 4.207 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 10,00 M.P.,
aferent extinderii balconului și amplasării unei rampe de acces persoane cu dizabilități ce
aparțin de apartamentul din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -,
apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA,
la data de 27.09.2016 (cu TVA),
este de 4.207 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată

Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004

Alte reglementări	▪ Cataloage de reevaluare – ediția 1964 ▪ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995 ▪ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995
-------------------	---

Valoarea proprietății/bunului INFRASTRUCTURĂ
aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 10,00 M.P.,
aferent extinderii balconului și amplasării unei rampe de acces persoane cu dizabilități ce
aparțin de apartamentul din Brăila, Aleea Mugurilor nr. 3, bloc H2, scara 1, ap. 1, parter -,
apartament proprietatea lui PĂNUȚĂ DUMITRU și PĂNUȚĂ RĂDIȚA,
la data de 27.09.2016 (cu TVA),
este de 0 LEI

5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 27.09.2016, este de 4.207 LEI (4.207 lei + 0 lei)

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodelor alese si de influenta mare pe care o are piata din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului deasemenea nu sunt relevante, deoarece capacitatea proprietatilor evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilita exact, ea fiind limitata.

Raportul a fost pregatit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autotizati din Romania).

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

*"Capitolul II: Concesionarea terenurilor pentru construcții
Articolul 13*

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției."

Conform art. art. 17 din Legea nr. 50/1991 – **limita minimă a prețului concesiunii se stabilește**, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, **astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

CHIRIA
minimă propusă este de:

4.207,00	Lei/10,00 m.p./25 ani
168,28	Lei/10,00 m.p./1 an
16,82	Lei/1 m.p./1 an
1,40	Lei/1 m.p./1 lună



Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Expert contabil
Din anul 1999

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular
Din anul 2006

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de bunuri mobile – membru titular
Din anul 2007

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)
Auditor Financiar
Din anul 2007

Universitatea HYPERION București
Facultatea de Științe Economice
Master în audit financiar contabil și consiliere
Din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)
Auditor Financiar – acreditat
Din anul 2007 (reacreditat în anul 2011)

Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)
Consultant Fiscal
Din anul 2007

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)
Auditor Financiar – acreditat
Din anul 2008

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de întreprinderi – membru titular
Din anul 2010

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Expert evaluator de întreprinderi
Din anul 2010

Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)
Practician în insolvență
Din anul 2012

Evaluatorul este asociat și administrator al S.C. LUPȘA Consult Audit Management S.R.L. Brăila

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar

Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

Societate de audit financiar - acreditată

Din anul 2007 (reacreditată în anul 2015)

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate

Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții

Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal

Din anul 2009

Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, Loc. Brăila, Jud. Brăila

Telefon: 0339 880 088

Fax: 0339 880 088

Mobil: 0722 997 997

E-mail: contact@lupsaconsult.ro

Web: www.lupsaconsult.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

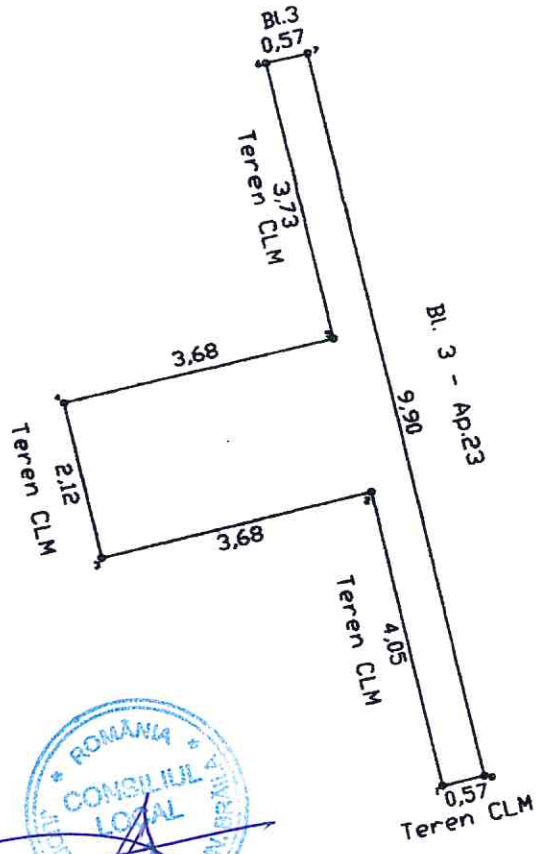
Scara 1:100

61/98/ 27. SEP. 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
89729	13.00	Mun. Braila, Str. C- lea Galati ,nr. 58,
		Bl. 3, Sc. 2, Parter, Ap.23- Construire Windfang si alee acces
	U.A.T.	BRAILA

Cartea Funciara nr.

ANEXA NR. 6-1
LA HCLM NR. 49/2017



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	13.00	delimitat la S- V- teren CLM
			delimitat la N- E - constructie
TOTAL		13.00	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata total masurata a imobilului = 13.00 mp
Suprafata din act = 13.42 mp

Executant ; PFA Antohi Lucian
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia
cu realitatea din teren

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrita si atribuirea numarului cadastral
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ING. VLAS CARMEN
consilier



5,64 + 7,80 = 13,44



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

RAPORT DE EVALUARE **NR. 43/FEBR. 2016**

- **OBIECTIV:** “TEREN DOMENIU PUBLIC”
- **BENEFICIAR:** APOSTOL GHEORGHE ȘI
APOSTOL MARIA
- **LOCAȚIA:** MUNICIPIUL BRĂILA,
CALEA GALAȚI NR. 58,
BL. 3, SC. 2, PARTER, AP. 23,
JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

FEBRUARIE 2016





SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** APOSTOL GHEORGHE ȘI APOSTOL MARIA
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN - DOMENIU PUBLIC
S = 13,50 MP
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea valorii terenului din domeniul public, în vederea stabilirii valorii de închiriere
- **DATA EVALUĂRII:** 26 FEBRUARIE 2016
- **DATE GENERALE:** TERENUL SUPUS EVALUĂRII SE AFLĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC, TEREN PE CARE PROPRIETARII APARTAMENTULUI NR. 23 DIN BLOCUL 3 - MUNICIPIUL BRĂILA, CALEA GALAȚI NR. 58, AU AMENAJAT UN SPAȚIU COMERCIAL ȘI ACCES TIP "WINDFANG", CONFORM A.C. NR. 141/08.03.2004, EMISĂ DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA



Valoarea terenului în suprafață de 13,50 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și a prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Experților Tehnici Judiciari Brăila și prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, rezultând următoarele:

Val. teren = 7.965 lei = 1.785 Euro = 1.960 \$.

Propunere valoare de închiriere pentru terenul cu suprafața $S = 13,50$ mp:

Valoare finală chirie/lună = $13,50 \text{ mp} \times 9,83 \text{ lei/mp/lună} = 133 \text{ lei/lună} = 30 \text{ Euro/lună}$
= 33 \$/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **26.02.2016** este de **1 Euro = 4,46 lei** și **1 \$ = 4,06 lei**.

FEBRUARIE 2016

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**



CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de **13,50 mp**, pe care proprietarii spațiului comercial de la parterul blocului 3 – Calea Galați nr. 58, au executat lucrări de extindere a spațiului și o alee de acces în magazin.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru ca ulterior să se stabilească un preț de închiriere.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, fiind amplasat în municipiul Brăila, Calea Galați nr. 58, respectiv în zona de amplasare "A".

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **26.02.2016**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,46 lei** și **1 \$ = 4,06 lei**.

1.4. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de evaluator la data de **22.02.2016**, în prezența proprietarilor.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R. - GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **22.02.2016**.

CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII



2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de proprietari sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.

- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR



3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării este închiriat de la Primăria Municipiului Brăila, conform contractului de închiriere nr. 1/13690/29.01.2004 și a actului adițional nr. 6/2014.

Dreptul de proprietate al Primăriei Municipiului Brăila este deplin, fiind înregistrat în domeniul public al unității administrative.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în zona "A" de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, pe o arteră principală de circulație a municipiului.

CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zona “A” a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu vânzări similare în zona “A” a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	B-DUL INDEPENDENȚEI	TEREN INTRAVILAN S = 395 MP	733,00	MAI 2015
2.	B-DUL INDEPENDENȚEI	TEREN INTRAVILAN S = 400 MP	557,00	SEPTEMBRIE 2015
3.	STR. TEATRULUI	TEREN INTRAVILAN S = 250 MP	480,00	AUGUST 2015

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zonă sunt terenuri vandabile și sunt persoane interesate să achiziționeze aceste terenuri, iar expertul tehnic consideră că o valoare de **590 lei/mp**, este un preț competitiv:

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 13,50 mp x 590 lei/mp = 7.965 lei = 1.785 Euro = 1.960 \$.



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **13,50 mp**, aflat în domeniul public al municipiului Brăila, pe care **fam. APOSTOL GHEORGHE și MARIA** au executat o extindere pe orizontală și o alee de acces la magazinul amplasat la **parterul blocului 3** din

**municipiul Brăila, Calea Galați nr. 58, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: 7.965 lei
= 1.785 Euro = 1.960 \$.**

Pentru închiriere, expertul tehnic evaluator propune:

- Închirierea pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o chirie/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 7.965 lei/ 13,50 mp/ 5 ani/ 12 luni = 9,83 lei/mp/lună.

**Valoare finală chirie/lună = 13,50 mp x 9,83 lei/mp/lună = 133 lei/lună = 30 Euro/lună
= 33 \$/lună.**

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



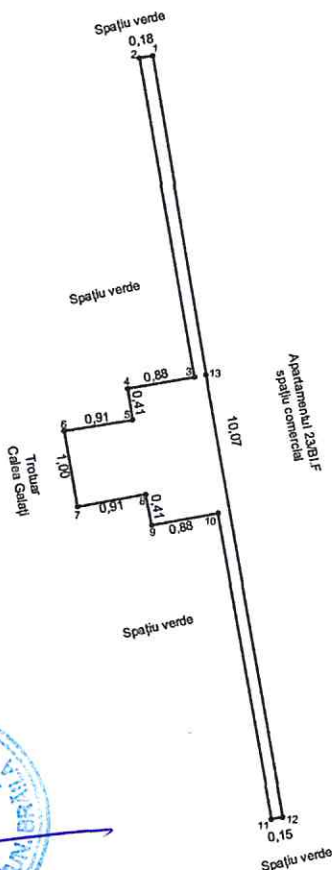
Plan de amplasament și delimitare al imobilului

Scara: 1/100

Nr. Cad.	Suprafața măsurată (mp)	Adresa	OCPI Braila
89732	4	Mun. Brăila Calea Galați nr.78, bl.F, sc.2, Extindere aferentă ap.23, Parter	R.G.I. nr. 61378/
Cartea Funciară colectiva nr.		UAT Brăila	

28. SEP. 2016

ANEXA NR. 7-1
LA HELM NR. 49/23.02.2017



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Mențiuni
1	CC	4	
TOTAL		4	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinație	Suprafața măsurată la sol (mp)	Mențiuni

Suprafața teren măsurată = 4,07 mp
Suprafața teren din acte = 4,07 mp

Executant, Pfa ROCIU Gheorghe Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acestora cu realitatea din teren Data 19.09.2016 DE AUTORIZARE Scrie RO-BR-F Nr. 119 ROCIL GHEORGHE CATEGORIA C	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral DE PUBL. ÎN BAZA DE DATE INTEGRATĂ IMOBILIARĂ BRILA ING. NEACȘU LĂCRĂMIOARA CONSILIER Data
---	---

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

Romania, Brăila, 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, Mcb: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, Calea Galați nr. 78, bl. F, sc. 2, parter, extindere
ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public



- teren și chirie – 4,00 mp

DATA EVALUĂRII: 08.12.2016

SOLICITANT: S.C. VIGS PAPER S.R.L.

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

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 zonei de amplasare
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

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, CALEA GALAȚI NR. 78, BL. F, SC. 2, PARTER, EXTINDERE AP. 23, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: S.C. VIGS PAPER S.R.L.

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 08.12.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,5007 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

900 lei echivalent a 200 (189,1 lei/mp)

Suprafața este de 4 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 66 lei (16,46 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 6 lei (1,37 lei/mp).

Data: 08.12.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR 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, Calea Galați nr. 78, bl. F, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, S.C. VIGS PAPER S.R.L..

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, Calea Galați nr. 78, bl. F, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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 – Cadrul 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 **Municipiului Brăila – domeniul public**

Spațiul limitrof este administrat de :

S.C. VIGS PAPER S.R.L.

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, Calea Galați nr. 78, bl. F, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este mediană – Zona Mediană.

Teren cu suprafața de 4 mp .

Data inspecției: 08.12.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **mediană a orașului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Bd-ul Dorobanților și Calea Galați;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale,
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **mediană** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 4 mp.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are **acces la Calea Galați**.

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă-canal, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren există construcții – extindere ap. 23.

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

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% față de primul semestru al anului 2012. Creșterea anuală este așteptată să se îmbunătățească în al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimat să crească la 2,4% în 2013. Bazat pe un scenariu al ieșirii din recesiune până în 2014, o rată de creștere de 3,7% în medie pe an în zona euro este probabil să fie înregistrată în perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop susținerea continuității politicii fiscale și îmbunătățirea reformelor structurale, îmbunătățirea absorbției fondurilor UE și o mai bună gestionare fiscală și control al arieratelor.

România va beneficia de asemenea de 17,5bn Euro reprezentând fonduri pentru agricultură în 2014-2020 în cadrul politicii agricole comune (PAC), o creștere de la 13,8 miliarde Euro în perioada 2007-13. România a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, în bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% în 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. România a înregistrat un excedent de 695 milioane Euro în prima jumătate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similară a anului 2012. Exporturile României au crescut cu 7,7% anual, în

primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonabilitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeaasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

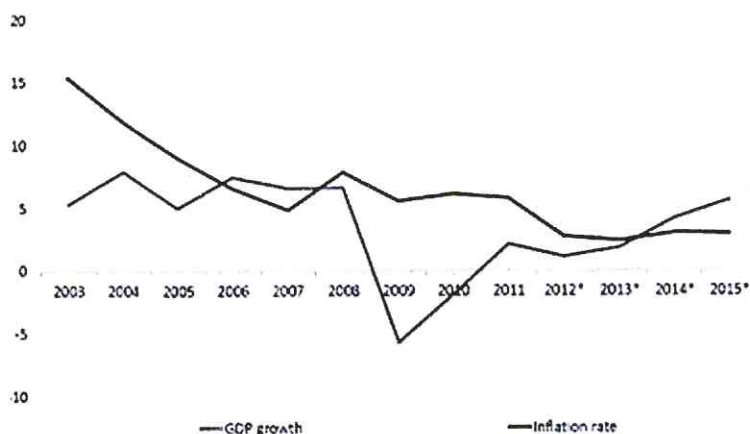
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimează o creștere a PIB de 2,4% în 2013, bazat pe o continuă creștere a exporturilor și a producției industriale, în timp ce o creștere medie a PIB de 3,7% per an este estimată pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial, situată într-o zonă rurală.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt noi construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană-centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind o casă cu regim de înălțime P și P+1E, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zonele centrale ale mun. Brăila.

Piața proprietăților rezidențiale urbane a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți rezidențiale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în Brăila. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspirii conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

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 reperiile 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 dezvoltarea 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 pornesc 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 pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone central-mediană** de tip comercial, 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 prețul de vânzare este cuprins între 35 – 85 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,80 – 1,50 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.

CMBU = comercială

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 chiriei.

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 2014- 2015

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 închiriere

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 Ţiriac 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 necorporeale 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, Calea Galați nr. 78, bl. F, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

900 lei echivalent a 200 (189,1 lei/mp)

Suprafața este de 4 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 66 lei (16,46 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 6 lei (1,37 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: S.C. VIGS PAPER S.R.L.

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 08.12.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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 piață, 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 are 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 COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	4,00	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	liber	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		161	123	116
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		161,29	123,08	115,94
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-24,19	-18,46	-17,39
Pret corectat (EURO)		137,10	104,62	98,55
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		137,10	104,62	98,55
Localizare	Calea Galati/bd. Dorobanti	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-15%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-20,56	-10,46	-9,86
Pret corectat (EURO)		116,53	94,15	88,70
Acces, deschidere (m)	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		116,53	94,15	88,70
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-17,48	-14,12	-13,30
Pret corectat (EURO)		99,05	80,03	75,39
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		99,05	80,03	75,39
Suprafata si dimensiuni	4,00	310	260	690
Corectie procentuala		-30%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-29,72	-24,01	-26,39
Pret corectat (EURO)		69,34	56,02	49,00
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-17,33	-14,01	-12,25
Pret corectat (EURO)		52,00	42,02	36,75
Total corectie bruta		109,29	81,06	79,19
total corectie bruta cea mai mica		67,76%	65,86%	66,30%
Valoarea estimata	rotund	42,02	EUR/mp	
		189,10	lei/mp	
Curs euro		4,5007	lei	
\$ teren/mp	4,0	200 €	900 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ 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 2014- 2015

Luna	Dobânda
octombrie-16	1,75
septembrie-16	1,75
august-16	1,75
iulie-16	1,75
iunie-16	1,75
mai-16	1,75
aprilie-16	1,75
martie-16	1,75
februarie-16	1,75
ianuarie-16	1,75
decembrie-15	1,75
noiembrie-15	1,75
octombrie-15	1,75
MEDIA	1,75

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

Risc exterior	0,60%
conditii economice	0,30%
management	0,30%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	1,00%
$k = 1,75\% + 1\% = 2,75\%$	

$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i}$	11,49
Valoarea de piata / mp	189,10 lei
Suprafata de teren (mp)	4,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	16,46 lei
Chiria anuală total suprafață	66 lei
	15 €
Chiria lunară/mp	1,37 lei
Chiria lunara total suprafață	6 lei
	1 €
Curs Euro:	4,5007 lei

Documentele evaluării



100039583416

Incheiere Nr. 61378 / 27-09-2016



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

Dosarul nr. 61378 / 27-09-2016

INCHEIERE Nr. 61378

Registrator: Leitoiu Daniela Catalina

Asistent: Ghelase Laura-Gabriela

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA domiciliat în Loc. Braila, Pta Independenței, Nr. 1, Jud. Braila privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 56/27646/17-06-2002 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;
 - Act Administrativ nr. Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 56/17.06.2002 nr. 14332/21-04-2004 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;
 - Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 325/30-09-2011 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA, Reactualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public;
 - Act Administrativ nr. Act adițional nr. 5 la contractul de închiriere nr. 56/17.06.2002 nr. 25902/02-07-2014 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;
 - Act Administrativ nr. 28939/22154/13-07-2016 emis de PRIMARIA MUN BRAILA
- fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:
- Chitanța internă nr. 93232/28-09-2016 în suma de 60
- pentru serviciul având codul 211, 242

Văzând referatul asistentului registru în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 89732
- se notează Contractul de închiriere nr. 56/27646/17-06-2002, Actul adițional nr. 1/21-04-2004, Actul adițional nr. 5/02.07.014 încheiate între MUNICIPIUL BRAILA, în calitate de locator și SC VIGS PAPER SRL, în calitate de locatar, durata contractului fiind până la data de 15.05.2017 asupra a 1 sub C.1 din cartea funciara 89732 UAT Braila;
- se întărește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 89732 UAT Braila;

Prezenta se va comunica părților:

Rociu Gheorghe
SC Vigs Paper Srl
Municipiul 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-ser

Data soluționării,

19-10-2016

Registrator,

Leitoiu Daniela Catalina

(parafă și semnătură)

Asistent-Registrator,

Ghelase Laura-Gabriela

(parafă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 7 din 1



16304616789

Carte Funciara Nr. B9732 Comuna Cires Municipiul Braila



EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

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

Nr.	01/09
Reg.	21
Local.	03
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Braila, Cal. Galati, Nr. 78, Bl. F. Sc. 2, Et. parter, Jud. Braila, teren aferent extinderii balcon Ag. 23

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	B9732	Din acte: 4 Masurata: 4	Teren nelimpesajuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
61378 / 27/09/2016	
Act Administrativ nr. 28939/27154, din 13/07/2016 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 325, din 30/09/2011 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA, Reactualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF.4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
61378 / 27/09/2016	
Act Administrativ nr. Contract de inchiriere nr. 56/27646, din 17/06/2002 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; Act Administrativ nr. Act adițional nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 56/17.06.2002 nr. 14322, din 21/04/2004 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; Act Administrativ nr. Act adițional nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 56/17.06.2002 nr. 25902, din 02/07/2014 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA;	
C1	56/060825 Contractul de inchiriere nr. 56/27646/17.06.2006, Actul adițional nr. 1/21.04.2004, Actul adițional nr. 5/02.07.014 incheiate între MUNICIPIUL BRAILA, în calitate de locator și SC VIGS PAPER SRL, în calitate de locatar, durata contractului fiind până la data de 15.06.2017.
OBSERTAȚII: asupra terenului în suprafața de 2,5 mp	

Carte Funciară Nr. 89732 Comuna/Craiova/Municipalitatea Braila

Punct inceput	Punct sfârșit	Longime segment m (m)
6	7	1.004
7	8	0.905
8	9	0.409
9	10	0.863
10	11	4.051
11	12	0.149
12	13	5.855
13	1	4.215

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sterna 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.93232/28-09-2016 în sumă de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 242.

Data soluționării,

19-10-2016

Data afișării,

27. 10. 2016

Asistent Registrator,
Chelaru Laura-Gabriela

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

STEFANICA S. BULEA
referent

Scara: 1/100



II. Características de la estructura			
Característica	Descripción	Importancia estructural o funcional	Valoración
Característica de la estructura			
Característica de la estructura			
Característica de la estructura			

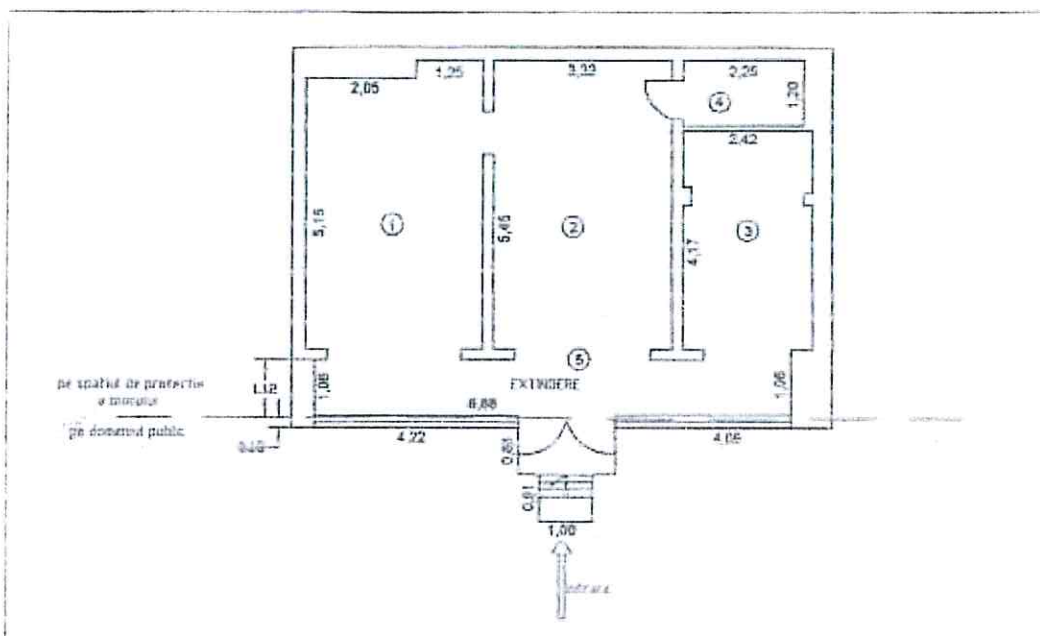
1. *Staphylococcus aureus* (ATCC 29213)
2. *Staphylococcus aureus* (ATCC 12228)

[illegible]

Relevau spațiu comercial

Scara: 1/100

Nr. Cad.	Suprafața măsurată (mp)	Adresa	OCP Brăila
	57,64	Mun. Brăila Calea Galați nr. 79, bl. F, sc. 2, ap.23, Parter	R.G.I. nr.
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT Brăila	



RECAPITULARE

Nr. ct.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)
1	Birou	17,37
2	Birou	18,15
3	Birou	10,00
4	Oficiu	2,71
5	Hol (balcon)	9,41
Suprafața utilă = 57,64 mp		

Suprafața alei de acces = 2,50 mp (teren închiriat CLM Brăila)

Suprafața extindere = 13,09 mp, din care:

- 11,52 mp - pe supr. de protecție a blocului
- 1,57 mp - pe domeniul public

Cota indiviză teren = 0,08 %

Suprafața indiviză = 13,61 mp

CERTIFICAT
 DE
 AUTENTICITATE
 SCA 1/100
 14.06.2016
 NOTAR
 GHEORGHE
 CATEAȘA

Data: 14.06.2016

Recepționat,
 Se confirmă corectitudinea măsurărilor
 și introducerea în baza de date

Planșă

ȘI ÎNCHIRIE

la în funcție
de a intervenit prezentul contract.

Primul, în calitate de proprietar (chiriaș principal) închiriez lui
SO VIGS PAPER SRL și familiei sale,
locuința specificată în fișa de calcul a chiriei (de pe verso) care face
parte integrantă din prezentul contract .

Termenul de închiriere este de ~~nelimitat~~ ani, cu începere
de la data de 30.09.2003 până la ~~nelimitat~~

Chiria lunară este de ~~fișă chirie~~ lei, calculată în conformitate
cu prevederile legale și stabilită în fișa de calcul a chiriei (de pe verso)
care face parte integrantă din prezentul contract.

Plata chiriei se face lunar proprietarului .

Chiria lunară se va calcula ori de câte ori intervin erori sau
modificări de calcul survenite în veniturile chiriașului.

Obligațiile proprietarului și ale chiriașului cu privire la
întreținerea locuinței se vor prevedea în obligațiile indicate de O.G.
19 / 1997, 44 / 1997, O.M.T. 527 / 1997, O.G. 7/2001

Rezilierea contractului se poate face cu acordul ambelor părți
sau în cazul nerespectării obligației chiriașului cu privire la plata
chiriei, întreținerii sau repararea suprafeței locative în condițiile
prevăzute de lege.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 30.09.2003
în cinci exemplare, câte unul pentru fiecare parte iar unul s-a depus
la Administrația Financiară Brăila.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

NOTĂ : a) Numele și prenumele proprietarului
b) Numele și prenumele chiriașului



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

1. PARTILE CONTRACTANTE:

Societatea comercială OFFSET GRAFIC SERV SRL, cu sediul în mun.Braila, str. I.C. Brătianu nr.120bis, jud. Braila, înmatriculată la O.R.C. BRAILA cu nr. J/09/374/1998, având C.U.I. R10927110, reprezentată de administratori: **GHIȚĂ VIORICA**, domiciliată în mun.Braila, Calea Calarasilor nr.54, bl.10, sc.B1, ap.115, jud. Braila, posesoare BI seria HC nr. 401630/1998/Braila și **IVANOV PELAGHIA** domiciliată în mun.Braila, str. Mihai Viteazu nr. 57, jud. Braila, posesoare CI seria XR nr. 094151/2002/Braila, în calitate de VANZATOR;

IVANOV PELAGHIA, căsătorită cu **IVANOV VASILE**, domiciliată în mun.Braila, str. Mihai Viteazu nr. 57, jud. Braila, posesoare CI seria XR nr. 094151/2002/Braila, în calitate de CUMPARATOR,

au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare-cumpărare:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. VANZATORUL, prin reprezentanți **GHIȚĂ VIORICA** și **IVANOV PELAGHIA**, vinde **CUMPARATORULUI** dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în ~~mun.BRAILA~~, *Calea Galati nr.78, bl.F, sc.2, parter, ap.23, jud.BRAILA*, înscris în cartea funciara nr. 13442/N a localității Braila, având număr cadastral provizoriu 94/23, format din 2(două) camere și dependințe cu o suprafață utilă de 47,25 mp, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetua asupra tuturor părților din imobil care prin natura și destinația lor, sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil.

2.2. VANZATORUL transmite totodată și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 13,61 mp reprezentând cota parte indiviză de 0,96 % din terenul pe care este construit blocul.

2.3. VANZATORUL, prin reprezentanți **GHIȚĂ VIORICA** și **IVANOV PELAGHIA**, declară ca bunul imobil se află în proprietatea sa fiind dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2100/2001 la Biroul Notarului Public BORCIȚEAN LILIANA- BRAILA.

3. PREȚUL

Prețul total al acestei vânzări este 200.000.000 lei (douasute milioanelei) pe care **CUMPARATORUL** l-a achitat **VANZATORULUI**, prin reprezentanții sai, astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, acest act reprezentând chitanța de încasare de primire a prețului.

Transmisivitatea de drept și de fapt a proprietății are loc astăzi data autentificării prezentului contract, sub condiția înscrierii în Cartea Funciara la Judecătoria BRAILA.

CUMPARATORUL declară ca are cunoștința de datoriile la plata întreținerii către Asociația de Proprietari și este de acord să cumpere pe riscul său, degrevându-l de orice răspundere pe **VANZATOR**.

4. GARANȚII

Apartamentul se vinde liber de sarcini și servituri, nu a fost secat din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului. **VANZATORUL**, prin reprezentanți, garantând pe **CUMPARATOR** împotriva oricărei evțiuni totale sau parțiale, conform art. 1337 Cod Civil și autorizează înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al **CUMPARATORULUI**.

Pentru perfectarea prezentului contract de vânzare cumpărare s-a eliberat *Extrasul de Carte Funciara nr.2811/03.09.2003* de către Judecătoria Braila.

5. DISPOZIȚII FINALE

CUMPARATORUL a cumparat de la **VANZATOR**, prin reprezentanți **GHIȚĂ VIORICA** și **IVANOV PELAGHIA**, dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în *mun.BRAILA, Calea Galati nr.78, bl.F, sc.2, parter, ap.23, jud.BRAILA* descris mai sus, cu prețul

Comparabile

X

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015, Numar anunt: 45776711

Zona b- dul A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere strada la 10 m , utilitati in zona .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

Telefon: **0757 055 86**

Yahoo Messenger: **Daniel**

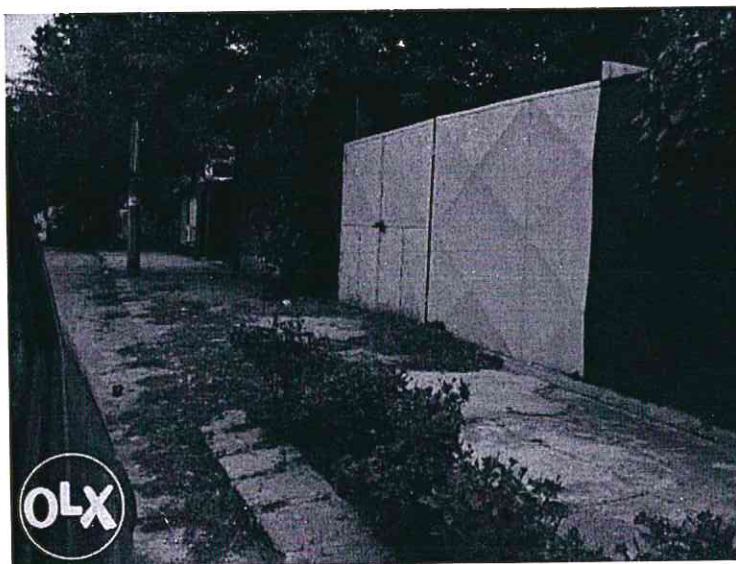
30.03.2015

olx.ro/adp/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ooQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:34, 20 Martie 2015, Numer anunt: 35328587



Zona centrala , pe str. Citadeli , suprafata 260 mp , deschidere 8 ml , utilitati in zona - apa, energie,gaze.

Extrevilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**
Telefon: **0757 055 808**

Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

<http://olx.ro/adp/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ooQ3.html>

1/1

30.03.2015

olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numar anunt: 20149701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demolabila , deschidere 12 ml , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	80 000 €

Contact data

Persoana de contact: Sodamon Imob

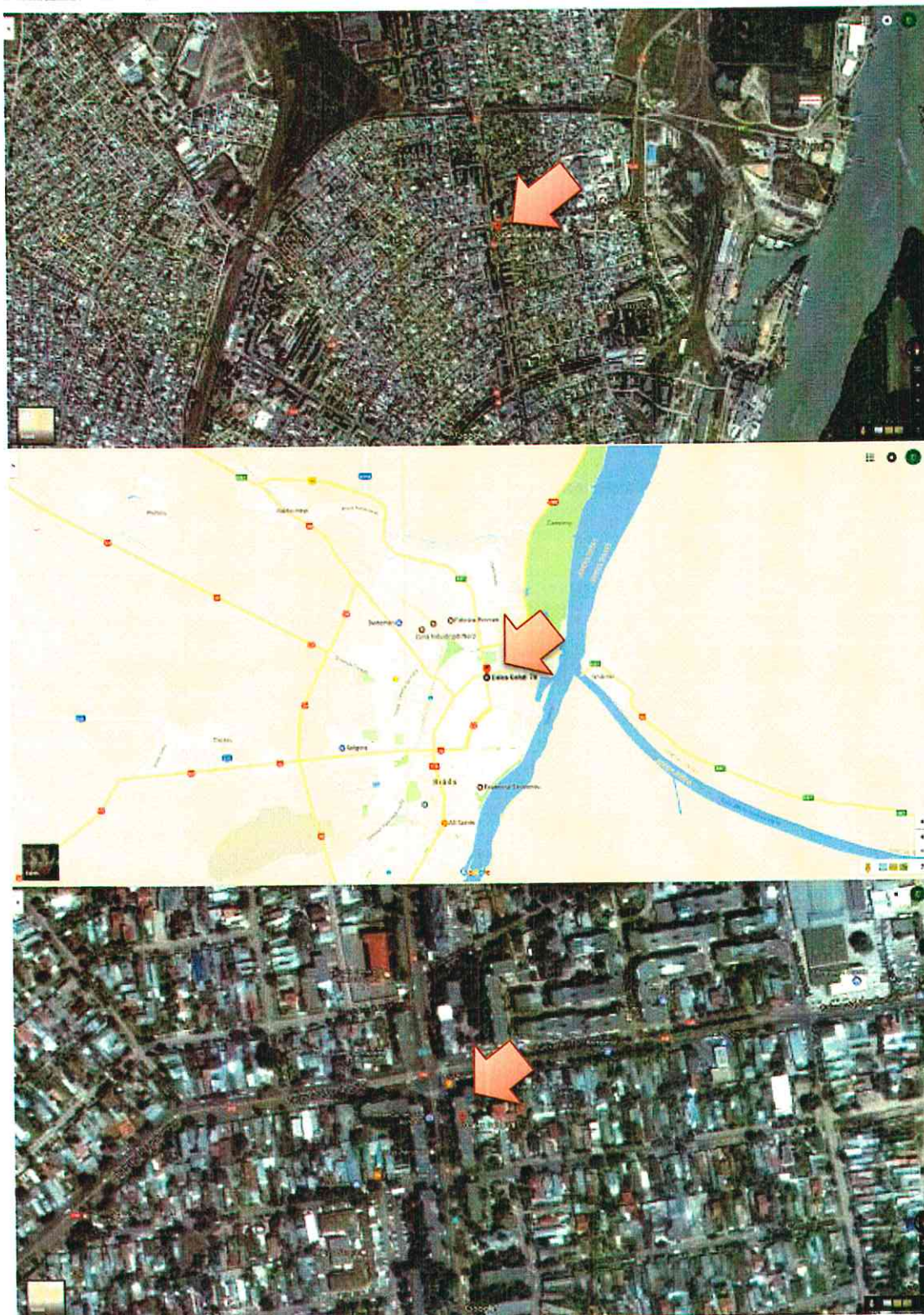
Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Telefon: 0757 055 806

<http://olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html>

1/1

Amplasament



Foto



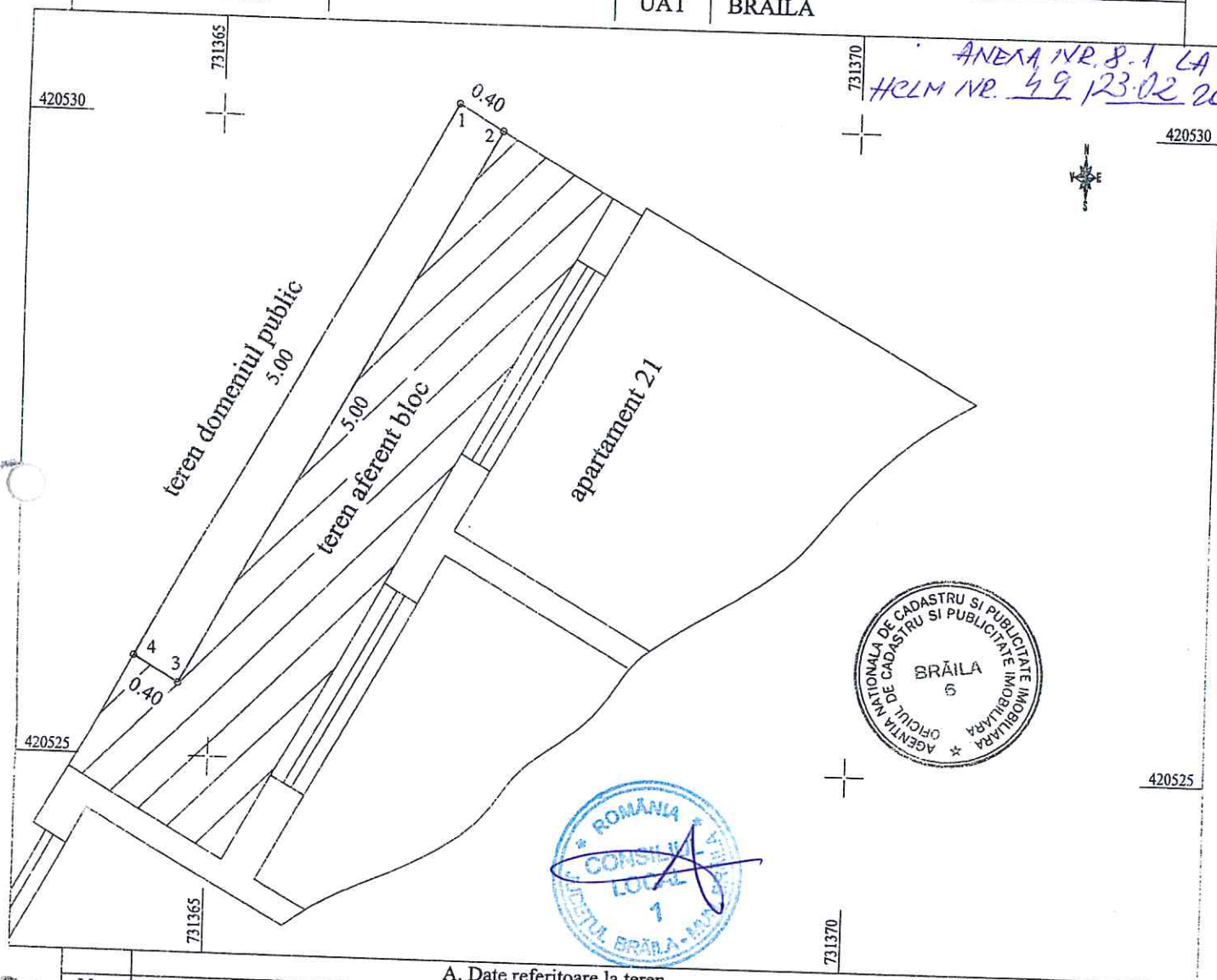
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 :50

ANEXA NR.1.35 la regulament

74451/15.11.2016

Nr. cadastral	Supr. masurata (mp)	Adresa imobilului: intravilan municipiul Braila, cart. Viziru I
89980	2	str. Radu Negru nr. 8, bloc 39, scara 2, parter, apartament 21
Carte Funciara nr.		UAT BRAILA



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)	Mentuni
1	Cc-TDI	2		teren Domeniul public aferent extindere balcon apartament 21, cart. Viziru I
				str. Radu Negru nr. 8, bloc 39, scara 2, parter
	Total	2		

B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)		Mentuni

Suprafata totala masurata a terenului = 2 mp

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ING. CIRCUM LILIANA
Inspector
CONSILIER

Executant : tehn. Viorel RUSU
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
RO-BR-F Nr 0036
RUSU VIOREL

Data :Noiembrie 2016

Data : 21. NOV. 2016

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-**

Nr.47/11.04.2016



Adresa: str. Radu Negru, nr.8, bl.39, sc.2, parter, ap.21, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitanta: Ionescu Daniela
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 11.04.2016;
Expert Evaluator: Butuc Dobrica;

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al solicitantului si evaluatorului

Braila – Aprilie 2016

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii :** Teren intravilan, categoria curti constructii;
2. **Localizare :** teren situat in intravilanul Municipiului Braila, în str, Radu Negru nr.8, bl.39, scara 2, parter, (aferent ap.21,)
3. **Proprietarul bunului:** U.A.T. MUNICIPIUL BRAILA - Domeniul privat;
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 2mp;
5. **Situatia terenului:** teren intravilan, curti - constructii, liber de constructii;
6. **Solicitanta lucrarii :** IONESCU DANIELA;
7. **Destinatarul :** UAT MUNICIPIUL BRAILA;
8. **Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a terenului si a redeventei de piata in vederea inchirierii terenului in suprafata de 2mp;
9. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata si redeventa de piata in vederea inchirierii acestui teren;
10. **Dreptul evaluat:** Dreptul de proprietate asupra terenului;
11. **Data evaluarii:** 11.04.2016;
12. **Valori estimate:**
Valoarea de piata raportata a fost estimata folosind abordarea prin comparatii directe:

Valoarea de piata (rotunjita) a terenului = 795lei (178Euro);

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 1.05 lei (0.52lei/mp/an);

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.087lei (0.043lei/mp/luna);

Valorile nu contin T.V.A.

13. **Cursul valutar de referinta BNR la data evaluarii (11.04.2016):** 1Euro = 4.4668lei

Butuc Dobrica
Expert Evaluator Imobiliare
Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre :

Doamna IONESCU DANIELA

Referitor: Raport de evaluare, proprietate imobiliara (teren) situata în str, Radu Negru nr.8, bl.39, scara 2, parter, (aferent ap.21,) Braila.

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, situata în Municipiul Braila, în str, Radu Negru nr.8, bl.39, scara 2, parter, (aferent ap.21,) în vederea estimarii valorii de piata si a redeventei pentru inchirierea terenului in suprafata de 2mp.

Lucrarea contine baza care a condus la stabilirea opiniei evaluatorului.

Raportul de evaluare este destinat utilizarii în scopul declarat de dumneavoastra la momentul contractarii lucrarii, respectiv în perspectiva inchirierii suprafetei de teren de 2mp. Posesia lui nu da dreptul utilizarii în alte scopuri, multiplicarii sau publicarii acestuia.

Data evaluarii pentru care sunt valabile toate calculele si analizele este 11.04.2016.

Inspectia proprietatii a fost facuta în ziua de 11.04.2016.

Au fost evaluate drepturile de proprietate detinute de Municipiul Braila, asupra terenului in suprafata de 2mp si s-a estimat redeventa (anuala/mp si lunara/mp).

Certific obiectivitatea rezultatelor precum si lipsa intereselor personale în legatura cu proprietatea evaluata.

Proprietatea mai sus mentionata, a fost inspectata de subsemnatul, care a evaluat-o si a întocmit acest raport. Nu sunt recuzat sa evaluez aceasta proprietate.

S-a utilizat cursul Bancii Nationale a României valabil pentru data de 11.03.2016, respectiv 1Euro = 4.4668lei .

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, în opinia mea, **valoarea de piata**, a drepturilor de proprietate ale Municipiului Braila asupra terenului din în str, Radu Negru nr 8, bl.39, scara 2, parter, (aferent ap.21) si a redeventei anuale si lunare /mp pentru inchirierea acestui teren, la data de 11.04.2016, sunt :

Valoarea de piata (rotunjita) a terenului = 795lei (178Euro);

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere” conform Standardelor Internationale de Evaluare 2015 (SEV 100 – Cadrul general)

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 1.05 lei (0.52lei/mp/an);

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.087lei (0.043lei/mp/luna);

Prezentul raport de evaluare nu tine cont de obligatiile fiscale care pot apare la o vânzare, evaluarea nu reflecta costurile de vânzare sau cumparare, valoarea indicata nu contine TVA.

Cu deosebita considerare,

Expert Evaluator

H. Ionescu

11108

11.04.2016

ANEXA

CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	3
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	6
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	7
L. Descrierea raportului	7
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	7
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	14

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declaratie, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, confirm ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitanta lucrarii sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala;
- suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea unei anumite valori (din evaluare) si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistenta din partea altor specialisti in domeniu sau in alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Braila in calitate de destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primeste o copie a acestui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi declarata ca „cîitor indreptatit” al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 si 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piata a terenului in suprafata de 2.00mp si a redeventei in vederea inchirierii acestuia, in perspectiva construirii unui balcon aferent apartamentului.

C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii - estimarea valorii de piata si a redeventei pentru suprafata de 2.00mp, in vederea inchirierii;

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare;

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 2.00mp, situat in imediata apropiere a ap.21, parter, sc.2, bl.39, str. Radu Negru, nr.8, Braila;

Proprietara apartamentului intentioneaza sa construiasca un balcon lipit de apartamentul sau, in suprafata de 8.60mp. O parte din terenul pe care urmeaza sa se construiasca balconul, in suprafata de 6.60mp, a fost inchiriat de la Asociatia de Proprietari nr. 287, din terenul aferent blocului, iar suprafata de 2.00 mp urmeaza fie inchiriat de la CLM Braila, apartinand domeniului public

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislatiei in vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare in partea de sud a orasului in cartierul Viziru III din Municipiul Braila;
- accesul la terenul de evaluat se realizeaza din Str. Radu Negru (strada asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (cartier de blocuri de locuinte);
- utilitati - instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale pe terenul de evaluat;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata totala 2.00mp;
- dimensiuni: terenul (din care face parte si suprafata de 2.00mp care se evalueaza) are suprafata de 781mp, forma aproximativa a unui dreptunghi cu deschiderea la strada de aprox.13m;
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizata pe baza inspectiei facute in teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitanta lucrarii:

- Contractul de donatie nr.1664/15.11.2013;
- Schita apartamentului si a terenului pe care este se va construi balconul;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite între situația scriptică și cea faptică a proprietății subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune că proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață;

E. 2. Definiția valorii de piață:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUĂRII

F.1. Data evaluării - data la care este valabilă concluzia

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor martie - aprilie 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a terenului și a redevenței a luat în considerare datele și informațiile deținute sau culese și analizate de evaluator în perioada analizată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 11.04.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii aprilie 2016, data raportului este 11.04.2016;

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Documentarea făcută pe timpul evaluării a ținut seama de scopul evaluării și de tipul valorii estimate. Informațiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluării, au fost colectate pe timpul inspecției, prin interviuri, calcule și analize. Pentru verificarea credibilității și veridicității informațiilor culese am avut în vedere:

- scopul evaluării;
- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
- experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
- experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
- dacă sursa informațiilor este independentă față de subiectul evaluării, de client sau utilizatorul evaluării;
- măsura în care informațiile sunt publice;
- limitările obligației de documentare;

H. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;

- presa de specialitate;
- agentile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigatiilor efectuate am întocmit Anexa nr.3 în care prezint oferte privind vânzarea unor terenuri în zona terenului subiect. Se observă că aceste terenuri sunt oferite la preturi cuprinse între 60 – 102Euro/mp, funcție de caracteristici, amplasare, utilități, etc; chiria percepută de Primăria Braila pentru terenuri similare din zona terenului subiect, se încadrează între 0.3 – 0.85lei/mp/an;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitanta lucrării;
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitanta lucrării;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 marturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune;

- nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. B.

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanta.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARI CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2015, intrate in vigoare la 01.07.2015:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV - 101 - Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislatia in vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma si continutul raportului de evaluare a fost intocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparatiilor directe; estimarea redeventei;

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui si anume prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Cea mai buna utilizare - este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

In cazul subiectului de evaluat cea mai buna utilizare este continuarea utilizarii curente sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea proprietatii de evaluat atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările și costurile pentru schimbarea destinației, **cea mai bună utilizare este cea rezidențială;**

Baza evaluării realizată în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au drept consecință variațiile prețurilor pe piața imobiliară.

Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare au în vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschisă, acces, utilități;
- Caracteristici deosebite (dacă este cazul);
- Utilizarea proprietății;

Având în vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul lățime/lungime, utilități, am selectat următoarele oferte cu terenuri asemănătoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legătura cu proprietarii care le ofertează și s-au obținut detaliile prezentate mai jos.

A. Vand teren cartier Radu Negru (casa demolabila) 54 000 €, 102Euro/mp, 0735 792 013

Braila, judet Braila Adaugat La 09:45, 28 martie 2016, Numar anunt: 33474057 Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 526 m²

Teren intravilan, destinatie: rezidential;

-suprafata 526 metri patrati, casa demolabila (aprobare pentru demolare obtinuta);

-deschidere la strada 16m;

-reper: strada Simion Barnutiu;

-utilitati: apa, curent electric, canalizare, gaz (in fata portii);

-acte la zi;

Contact: luni-vineri dupa ora 17.00;

sambata, duminica - dupa ora 9.00;

Nu doresc sa fiu contactat de firme sau agentii imobiliare.

B.Teren Radu Negru, 43 000 €, 84Euro/mp 0732 615 322, Braila, judet Braila Adaugat La 11:02, 24 martie 2016, Numar anunt: 22151153

Oferit de Proprietar
Suprafata 506 m²

Teren intravilan 506m2, deschidere 16m, str. Castanului, in vecinatate statie tramvai, apa si canalizare.

C.Vand teren Radu Negru, str George Enescu, +40729290914, 60 €, Braila, judet Braila, Adaugat La 09:46, 5 aprilie 2016, Numar anunt: 46632405

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 300 m²

Vand teren intravilan 300mp (32m x 9,2m) toate utilitatile accesibile imediat, acces rapid la 50m de centura Brailei, zona gradinii zoologice.

D.Teren Radu Negru 250 mp 20 000 €, 80 Euro/mp, 0768 526 313

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 15:56, 29 martie 2016, Numar anunt: 80712162

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 250 m²

Teren intravilan curti constructii suprafata 250 mp. Situat in Radu Negru.

Prin analiza comparatiilor directe rezulta urmatoarea situatie:

Elemente de comparatie	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret vânzare Euro/mp		102	84	60	80
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-10.2	-8.4	-6.0	-8.0
Pret corectat		91.8	75.6	54.0	72.0
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0

Pret corectat		91.8	75.6	54.0	72.0
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		91.8	75.6	54.0	72.0
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		91.8	75.6	54.0	72.0
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		91.8	75.6	54.0	72.0
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Radu Negru nr.8	Inferioara Str. Simion Barnutiu	Inferioara Str. Castanului	Inferioara Str. George Enescu	Inferioara Str. Negoiiului
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		+4.59	+3.78	+2.7	+3.6
Pret corectat		96.39	79.38	56.7	75.6
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	781	526	506	300	250
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+10%	+10%
Corectie totala /supr.teren		+4.81	+3.96	+5.67	+7.56
Deschiderea (m)	13	16	16	9.2	10
Corectie unitara/procent.		-3%	-3%	+3.8%	+3%
Corectie totala /deschidere		-2.89	-2.38	+2.15	+2.26
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el., la teren	Apa, canal, en. el., la teren, gazele la poarta	Apa, canal-la teren, en.el si gazele in fata terenului	Apa, canalizare, en. el., gaze in imediata apropiere	Apa, canalizare, en. el. la teren, gazele in fata portii

Corectie unitara/procent.		+5%	+10%	+20%	+5%
Corect totala /utilit.disponib.		+4.81	+7.93	+10.8	+3.6
Caracterisici deosebite					
	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU					
	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		103.11	88.90	75.32	89.02
Corectie totala neta		+3.47	+4.89	+15.32	+9.02
Corectie totala neta%		3.40%	5.82%	25.53%	11.27%
Corectie totala bruta		27.3	26.45	27.32	25.02
Corectie totala bruta%		2.67%	31.48%	45.53%	31.27%
VALOARE ESTIMATA 89.02Euro x 2mp = 178.04Euro (795.27Lei) 4.4668ei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost corectate cu -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis - La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare - Conditii de vanzare similare - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: toate comparabilele au localizari inferioare - am aplicat ajustari de +5%. Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea subiect are o suprafata utila de: 781mp Comparabila A are suprafata de 526m, am aplicat o corectie de +5%; Comparabila B are suprafata de 506mp, am aplicat o corectie de +5%; Comparabila C are suprafata de 300mp, am aplicat o corectie de +10%; Comparabila D are suprafata de 250mp, am aplicat o corectie de +10%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice

referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere – proprietatea subiect are deschiderea de 13m; comparabilele A si B au deschiderea 16m, am corectat-o cu -3%; comparabila B are 10m, am corectat-o cu +5%; comparabila C are 9.2m, am aplicat o ajustare de +3.8%; comparabila D are 10m, am aplicat o ajustare de +3.0%.
Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate; nu s-au impus ajustari;

Utilitati – proprietatea subiect dispune 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A si D au 3 utilitati pe teren si una in imediata apropiere, pentru acest fapt le-am corectat cu +5%; comparabila B dispune de doua utilitati, alte doua fiind in apropiere, am aplicat o ajustare de +10%; comparabila C nu dispune de nici una din cele patru utilitati (acestea fiind in apropiere) am aplicat o ajustare de +20%;

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – nu e cazul;

CMBU -Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiala. Nu se impun corectii.

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea D a carui pret ajustat este de 89.02Euro/mp;
Valoarea de piata estimata a terenului subiect :

$$89.02\text{Euro} \times 2\text{mp} = 178.04\text{Euro} (795.27\text{Lei}) 4.4668\text{ei/Euro}$$

Valoarea de piata rotunjita a terenului este de 195lei (178Euro)



ESTIMAREA REDEVENTEI:

Conform prevederilor legale „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului general al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura”

Nr. Crt.		Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
1.	Valoarea de piata (lei)/mp 398	795	398 lei x 250mp = 99 500lei	398lei x 180mp= 71 640lei	398lei x 115mp = 45 770lei	398lei x 210mp = 83 580lei
2.	Chiria (lei/mp/an) Chiria(lei)/mp x S(mp)		Chiria(lei/mp) x Supr. (mp) 0.6 lei x 250mp= 150lei	Chiria(lei/mp) x Supr. (mp) 0.5lei x 180mp = 90lei	Chiria(lei/mp) x Supr. (mp) 0.4lei x 115mp = 46lei	Chiria(lei/mp) x Supr. (mp) 0.7lei x 210mp= 147lei
3.	MCB Val imobile/chirie		Val. Comp.A /chirie 663	Val.Comp.B /chirie 796	Val.comp.C /chirie 995	Val .comp.D /chirie 568
4.	Media MCB		756			
5.	Chiria = valoarea imob. subiect/MCB	795lei / 756lei = 1.05lei/an 0.52lei/mp/an 0.043lei/mp/luna				

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 1.05 lei (0.52lei/mp/an);

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.087lei (0.043lei/mp/luna);

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

În conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextual economic general (aprilie 2016) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valuta este 4.4668lei /1 EURO;

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consider adecvata doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

În urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare evaluate, tinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piata (rotunjita) a terenului = 795lei (178Euro);

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 1.05 lei (0.52lei/mp/an);

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.087lei (0.043lei/mp/luna);

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în conditiile generale aferente datei de 11.04.2016;
- valoarea prezentata reprezinta doar valoarea terenului;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru evaluarea la data de 11.04.2016 a fost de 4.4668 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

ANEXE:

1. Contract de donatie nr.1664/15.11.2013-2 (doua) file;
2. Schita (relevu) apartament si teren evaluat - 1 (una) fila;
3. Prezentarea ofertelor - 2 (doua) file;
4. Fotografii ale terenului evaluat - 5(cinci) file;

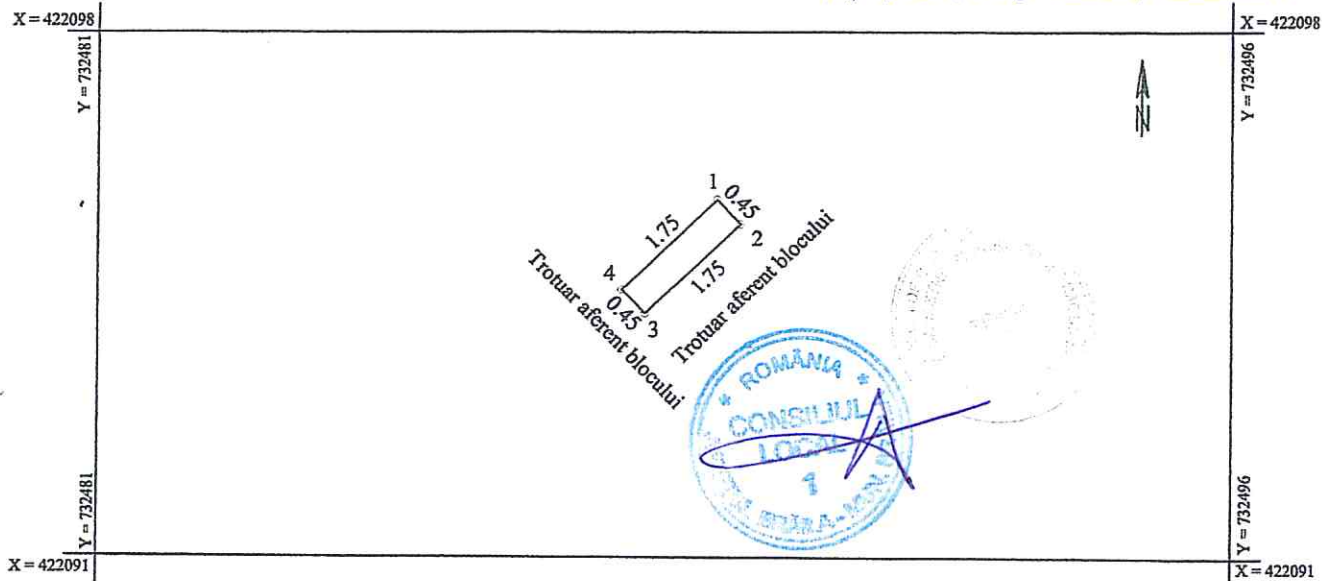


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:100

7399/4 NOV 2016

Nr.cadastral 90008	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 1	Adresa imobilului Municipiul Brăila, cartier Dorobanți, str. Ghiocilor nr.12, bloc A51, sc.1, aferent ap.2, parter
Nr.Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Brăila	

ANEXA NR. 9.1
LA HELM NR. 49/12302.2017

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	1	Fără împrejmuire
Total		1	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului = 1 mp

Executant Ritzi Mircea-Petru Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data: 03.09.2016	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data:
---	---



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

RAPORT DE EVALUARE NR. 166/SEPT. 2016

- OBIECTIV: “TEREN DOMENIU PUBLIC” –
CONSTRUIRE BALCON – PARTER
S = 1,00 MP
- BENEFICIAR: BOGDAN ELENA ȘI
BOGDAN MARIAN
- LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRĂILA,
STRADA GHIOCEILOR NR. 12,
BL. A51, SC. 1, PARTER, AP. 2,
JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

SEPTEMBRIE 2016



Propunere valoare de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață privind dreptul de folosință pentru $S = 1,00$ mp: ✓

$V = 11,00 \text{ lei/lună} = 2,50 \text{ Euro/lună} = 2,80 \text{ \$/lună}$.

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de 07.09.2016 este de: 1 Euro = 4,45 lei și 1 \$ = 3,96 lei.

SEPTEMBRIE 2016

Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016



CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de 1,00 mp, pe care proprietarii apartamentului nr. 2 de la parterul blocului A51 din municipiul Brăila, str. Ghiocilor nr. 12, au executat un balcon, ce a depășit suprafața din condominiu aferentă blocului.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru ca ulterior să se stabilească un preț de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii/concesionării sau constituirii dreptului de suprafață.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, fiind amplasat în zona I (zona "A") de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: 07.09.2016, curs valutar BNR : 1 Euro = 4,45 lei și 1 \$ = 3,96 lei.

1.4. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de evaluator în data de **05.09.2016**, dată la care s-au efectuat măsurătorile cadastrale.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R. - GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **05.09.2016**.

CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de proprietari sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost



luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.

- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării este încadrat în categoria terenurilor intravilane ale municipiului Brăila (domeniul public) și a fost ocupat peste limitele admise, pe o suprafață de 1,00 mp, prin execuția balconului aferent apartamentului nr. 2 de la parterul blocului "A51" din municipiul Brăila, str. Ghiocelilor nr. 12. Dreptul de proprietate al terenului este deplin pentru Primăria Municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul evaluat este amplasat în zona I (zona "A") de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, având asigurate toate utilitățile necesare și acces la mijloacele de transport urban.



CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zona I ("A") de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu tranzacții similare în zona I ("A") a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	ZONA CENTRALĂ (PIAȚA CONCORDIE)	TEREN INTRAVILAN S = 310 MP	650,00	AUGUST 2015
2.	ZONĂ CENTRU ISTORIC STR. MĂRĂȘEȘTI	TEREN INTRAVILAN S = 470 MP	580,00	NOIEMBRIE 2015
3.	ZONA STR. ROȘIORI	TEREN INTRAVILAN S = 500 MP	580,00	APRILIE 2016
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS - MEDIA	TEREN INTRAVILAN ZONA I ("A")	700,00	2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zona respectivă sunt persoane interesate pentru achiziționarea acestor terenuri, iar expertul tehnic evaluator consideră că o valoare justă a terenului după eliminarea valorilor maxime și minime din tabel este de: **650 lei/mp**, preț competitiv pe piața liberă.

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 1,00 mp x 650 lei/mp = 650 lei = 150 Euro = 165 \$.



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului din domeniul public, ocupat de execuția balconului aferent apartamentului nr. 2 de la parterul blocului "A51" din municipiului Brăila,

str. Ghiocilor nr. 12, județul Brăila, proprietatea fam. Bogdan Elena și Bogdan Marian, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **650 lei = 150 Euro = 165 \$.**

Pentru închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionarea sau darea în folosință pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesionare/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 650 lei/1,00 mp/ 5 ani/ 12 luni = 11,00 lei/mp/lună.

Valoare finală concesionare/lună = 1,00 mp x 11,00 lei/mp/lună = 11 lei/lună = 2,50 Euro/lună = 2,80 \$/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere/concesionare sau constituire drept de suprafață, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

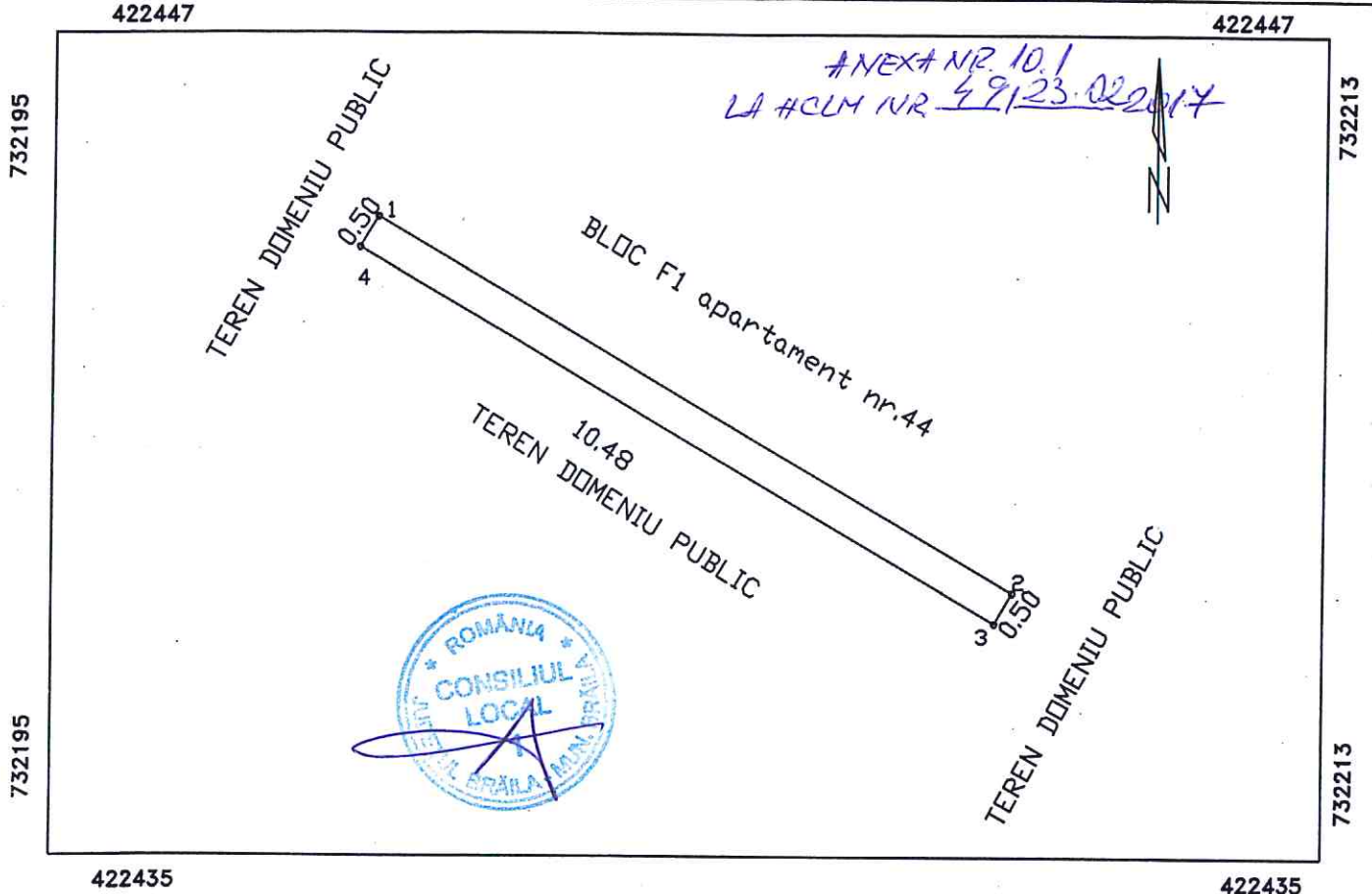
**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL
BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:100

60015/20.09.2014

Nr. cadastral 89908	Suprafata masurata 5.24	Adresa imobilului Mun Braila Ans Radu Negru Str. Milcov nr. 4 Bloc F1 sc. 3
Cartea Funciara nr. 422447	UAT BRAILA	Partea - Extindere



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	5.24	Nematerializat
			Teren domeniul public
	Total	5.24	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol - mp	Mentiiuni
	Total		

Suprafata totala masurata a imobilului=5.24 mp

Executant PLUGARU ELENA Confirm executarea masuratorilor la teren, corespondenta acestora cu realitatea din teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si Semnatura si stampila Data: 15.03.2016	Inspector..... Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Stampila BCPI
---	---



Evaluări imobiliare

ANEXA NR. 10.2
LA HCM NR. 49 / 23.02.2017

Raport realizat de evaluatorul Lupşa Marinel - expert evaluator, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și al Corpului Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: 17.02.2016

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 5,24 m.p. –**,
proprietate publică, aferent BALCONULUI
amplasat lângă apartamentul situat în mun.
Brăila, Ans. Radu Negru, str. Milcov, nr. 4,
bloc F1, scara 3, ap. 44, parter

Data evaluării: **16.02.2016**

Valoarea estimată de piață
a terenului:

926 LEI/5,24 M.P.
adică **176,71 LEI/M.P.**

Valoarea estimată de piață
a chiriei pentru teren:

37,04 LEI/AN/5,24 M.P.
respectiv **7,06 LEI/AN/M.P.**
sau **0,58 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare.

Marinel Lupşa
Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI



RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 5,24 M.P.,

proprietate publică, aferent BALCONULUI
ce aparține de apartamentul situat în mun. Brăila,
str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -,
apartament proprietatea doamnei CECHIA STANA

În conformitate cu

H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

15 februarie 2016
CECHIA STANA

Rezumatul evaluării

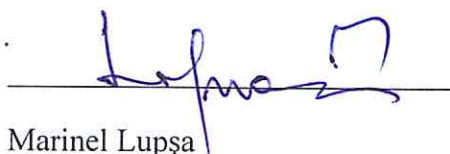
Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 17.02.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către doamna CECIA STANA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către doamna CECIA STANA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECIA STANA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 17 februarie 2016. Data efectivă a evaluării este 17 februarie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 7,00 M.P.,
afert balconului ce aparține
de apartamentul din Ans. Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, sc. 3, ap. 44, parter -,
apartament proprietatea doamnei CECIA STANA
la data de 17.02.2016 (cu TVA) este de 926 LEI
astfel, CHIRIA minimă este de:
926 LEI/25 ANI/5,24 M.P.,
adică 37,04 LEI/AN/5,24 M.P., respectiv 7,06 LEI/AN/M.P.
sau 0,58 LEI/LUNĂ/M.P.





Marinel Lupşa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspecția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspecția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 4.1. Definierea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor
- 5.4. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 15.02.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către doamna CECIA STANA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către doamna CECIA STANA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECIA STANA.

Inspectia bunului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator, in ziua de 17 februarie 2016. Data efectiva a evaluarii este 17 februarie 2016.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportarea valorilor s-a facut in LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au facut referiri la valori in LEI. Valorile se inteleg cu TVA.

Bazele evaluarii sunt abordarile prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietatii/Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 17.02.2016 (cu TVA), este de 926 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

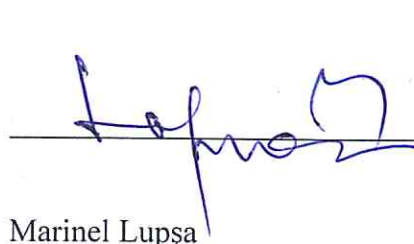
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

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

Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei și a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

Obiectul evaluarii il constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este si destinatarul / utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 17.02.2016.

Scopul evaluarii il constituie estimarea valori bunului in vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluarii se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul si celelate persoane interesate in obtinerea acestei teren sa cunoasca pretul, valoarea de piata a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate apartine MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluarii sint abordate prin capitalizarea veniturilor si cost.

Definirea valorii

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

❖ *IVS Cadrul general*

- 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 17.02.2016.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA. Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâtă vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

2.7. Modalități de plată.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, *cash și integral* în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.8. Inspectia proprietății.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

2.9. Riscul evaluării.

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama ca nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimii valorii estimate de evaluator.

2.10. Sursele de informații utilizate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;

- Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. Clauza de nepublicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Valabilitatea raportului.

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECILIA STANA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN si se afla in intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Langa terenul de 5,24 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECILIA STANA.

3.2. Descrierea juridica.

Bunul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public. Conform declaratiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare care sa limiteze dreptul de proprietate.

3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietatile comparabile au fost identificate si inspectate tot de evaluator. S-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

Terenul se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul public. Populatia este stabila, fiind mediu urban (municipiu reședință de județ) si marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECILIA STANA.

Suprafata terenului este de 5,24 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către proprietar. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului este la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adancime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru amplasare balcon lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECIA STANA.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent unui balcon ce aparține apartamentului din Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECIA STANA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	5,24 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Radu Negru, str. Milcov, nr. 4, bloc F1, scara 3, ap. 44, parter -, apartament proprietatea doamnei CECIA STANA
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activitati rezidentiale (balcon - locuinta – adecvată
11	Poluare	Fara probleme deosebite care sa influenteze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Amplasare balcon (extindere balcon) pe domeniul public, în scop rezidential

Partea IV – Analiza preliminară a pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei.

Analiza pietei imobiliare locale

Analiza pietei imobiliare locale trebuie legata de cei trei factori de influenta, esentiali in astfel de studii si anume urmatoarii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel conceputa, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relatii de calcul, astfel incat coeficientii de corectie sa reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influenta a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

Clima

Este temperat continentală caracterizată de variațiile mari de temperatura între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlastina, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și roșiatică. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pietei imobiliare locale actuale, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Inventarul proprietatilor competitive de pe piata proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informatiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale si din ofertele agentilor imobiliare locale cit si ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialisti in domeniul pietei imobiliare, m-au condus la urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atit cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

Avantaje	Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum
Dezavantaje	In zona sunt si alte terenuri similare

4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (conform datelor de la presa locala din Braila)

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- rezidential, aferent constructiei unui balcon pe domeniul public
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe www.mfinante.ro).

Cumparatori	- Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii
Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii	Crestere

4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (terenuri intravilane), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat	Nu exista
--	-----------

Concluzie

În cadrul pieței proprietăților imobiliare din municipiul Braila, piața specifică a bunurilor – terenuri intravilane, are echilibrul deplasat către oferta. Din acest punct de vedere se poate spune că este o piață a cumpărătorului. Totuși, datorită speranței vânzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată 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.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala si integranta a estimarilor valorilor de piata. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✗ permisibilă legal
- ✗ posibilă fizic
- ✗ justificată adecvat
- ✗ fezabilă financiar
- ✗ maxim productivă

Analiza de piata efectuata de catre evaluator a presupus culegerea unor informatii de pe piata proprietatilor imobiliare similare. Daca bunul ramine in continuare in exploatare, cea mai buna utilizare a proprietatii de evaluat se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

In analiza celei mai bune utilizari pentru bunul mobil de evaluat, care a avut in vedere situatia actuala de teren in exploatare, au rezultat urmatoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (aferent amplasării unui balcon pentru extinderea locuintei actuale), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaje: terenul este intr-o zona rezidentiala, de blocuri de locuinte.

Avind in vedere cele de mai sus si tinind seama de situatia prezenta, cea mai buna utilizare pentru terenului de evaluat analizat este cea de:

- utilizari rezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidentiale (constructia unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

In conformitate cu cerintele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluata trebuie sa fie valoarea de piata, definita astfel:

“*Valoarea de piata* este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu prôt determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva ar fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

Pe baza datelor obtinute de la Client si disponibile din piata specifica, analiza premergatoare evaluarii, inclusiv analiza CMBU, s-au facut in scopul determinarii abordarii, bazei valorii si metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ abordarile prin:

- comparatia vanzarilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordari au ca rezultat valoarea de piata, daca in aplicarea lor, toate informatiile necesare utilizate provin din piata. Daca informatiile utilizate nu sunt din piata, atunci valorile obtinute sunt valori in afara pietei (non-piata).

Cand valoarea de piata a unui activ nu poate fi determinata (spre exemplu, in situatii cand nu exista o piata adecvata a vanzarilor/cumpararilor de active), se decide utilizarea unei valori surrogat, cum este de exemplu costul de inlocuire net (CIN), care se aplica pe baza principiului substitutiei.

O alta abordare adecvata in evaluare este cea bazata pe capitalizarea/actualizarea venitului obtenabil din utilizarea proprietatii, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazeaza pe principiul ca nici un investitor rational nu ar investi intr-o proprietate mai mult decat fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului in valoare si tine cont de asteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia sa. In abordarea evaluarii, s-au consacrat urmatoarele metode, care tin cont de situatia de fapt a bunurilor si de disponibilitatea informatiilor de piata:

- Metode prin comparatie: directa si relativa
- Metode de randament: capitalizarea directa a veniturilor nete ce se pot obtine

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională, și deprecierea economică.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de către bunul evaluat. Aceasta abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv valoarea derivă din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în această abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

SEV 100:	Cadrul general
SEV 101 :	Termenii de referință ai evaluării
SEV 102:	Implementare
SEV 103:	Raportare
SEV 230 :	Drepturi asupra proprietății imobiliare
SEV 300 :	Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se află amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 5,24 M.P..

Se apreciază că zona este lipsită de poluare. Oferta de teren în zona se menține la un nivel scăzut. Caracteristicile fizice ale terenului și utilitățile disponibile influențează utilizarea terenului, și în mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fișa tehnică a bunului de evaluat.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Din studiul celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare de evaluat și ținând seama de amplasamentul terenului considerat liber și disponibil este pentru dezvoltări în scopuri rezidențiale (construcția unui balcon pentru extinderea locuinței actuale).

Pentru stabilirea corectă și reală a valorii de piață a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduală.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe 1HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitata a proprietatii pe 1 HA (lei)	7.300	8.000	8.200
Rata de capitalizare (%)	6,85	6,75	7,32
Rata de capitalizare medie (%)	6,98		

Se alege rata de capitalizare 6,98% (rotunjit la 7%), la terenuri.

Calculul ratei de capitalizare – constructii

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitata anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vinzare a proprietatii (lei)	130.000	135.000	140.000
Rata de capitalizare (%)	3,23	3,41	3,65
Rata de capitalizare medie (%)	3,43 (rotund de 3,5%)		

Se alege rata de capitalizare de 3,43% (rotunjit la 3,5%), la constructii.

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriata in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adica valoarea unei proprietati (V), privita ca o investitie, este raportul intre venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietati periodic (anual) si rata de capitalizare (ca exprimare a sperantei de recuperare a investitiei) in conditii lipsite de risc, atunci :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare este definit ca fiind «utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare».

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor existente, daca este cazul. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala.

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 5,24 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului in cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente – activitate in scopuri rezidentiale, suprafata inchirziata in totalitate, la pretul pietei de 6,5 lei/mp suprafata construita pe luna – rezidential, tip spatiu de locuit, balcon de tip acoperit – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (magazin alimentar de cartier).

Estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) il estimăm la 1.438 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 72 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal.

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea constructiei	$V_c = 5,24 \text{ mp} \times 1.438 \text{ lei/mp}$	7.535 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 5,24 \text{ mp} \times 6,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	408,72 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	8,17 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	400,55 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	72 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	328,55 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	263,72 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	64,83
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	926,14 lei adică 926 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 5,24 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul din Ans. Radu Negru, str. Milcov, nr. 4,
bloc F1, sc. 3, ap. 44, parter -,
apartament proprietatea doamnei CECILIA STANA,
la data de 17.02.2016 (cu TVA),
este de 926 LEI

5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 15.02.2016, este de 926 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală.

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodei si de influenta mare pe care o are piata din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului deasemenea nu sint relevante, deoarece capacitatea proprietatilor evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilita exact, ea fiind limitata.

Raportul a fost pregatit în conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autotizati din Romania).

Redevența anuală (prin analogie pentru stabilirea CHIRIEI anuale), conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

"CAPITOLUL II: Concesionarea terenurilor pentru construcții

Articolul 13

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției."

Conform art. art. 17 din Legea nr. 50/1991 – limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Astfel, CHIRIA minimă este de:

926 LEI/25 ANI/5,24 M.P.,

adică 37,04 LEI/AN/5,24 M.P., respectiv 7,06 LEI/AN/M.P.

sau 0,58 LEI/LUNĂ/M.P.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Expert contabil
Din anul 1999

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular
Din anul 2006

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de bunuri mobile – membru titular
Din anul 2007

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)
Auditor Financiar
Din anul 2007

Universitatea HYPERION București
Facultatea de Științe Economice
Master în audit financiar contabil și consiliere
Din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)
Auditor Financiar – acreditat
Din anul 2007 (reacreditat în anul 2011)

Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)
Consultant Fiscal
Din anul 2007

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)
Auditor Financiar – acreditat
Din anul 2008

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
Evaluator de întreprinderi – membru titular
Din anul 2010

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Expert evaluator de întreprinderi
Din anul 2010

Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)
Practician în insolvență
Din anul 2012

Evaluatorul este asociat și administrator al S.C. LUPȘA Consult Audit Management S.R.L. Brăila și S.C. LUPȘA Contexpert S.R.L. Brăila.

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar

Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

Societate de audit financiar - acreditată

Din anul 2007 (reacreditată în anul 2015)

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate

Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții

Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal

Din anul 2009

Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, Loc. Brăila, Jud. Brăila

Telefon: 0339 880 088

Fax: 0339 880 088

Mobil: 0722 997 997

E-mail: contact@lupsaconsult.ro

Web: www.lupsaconsult.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

77514 /

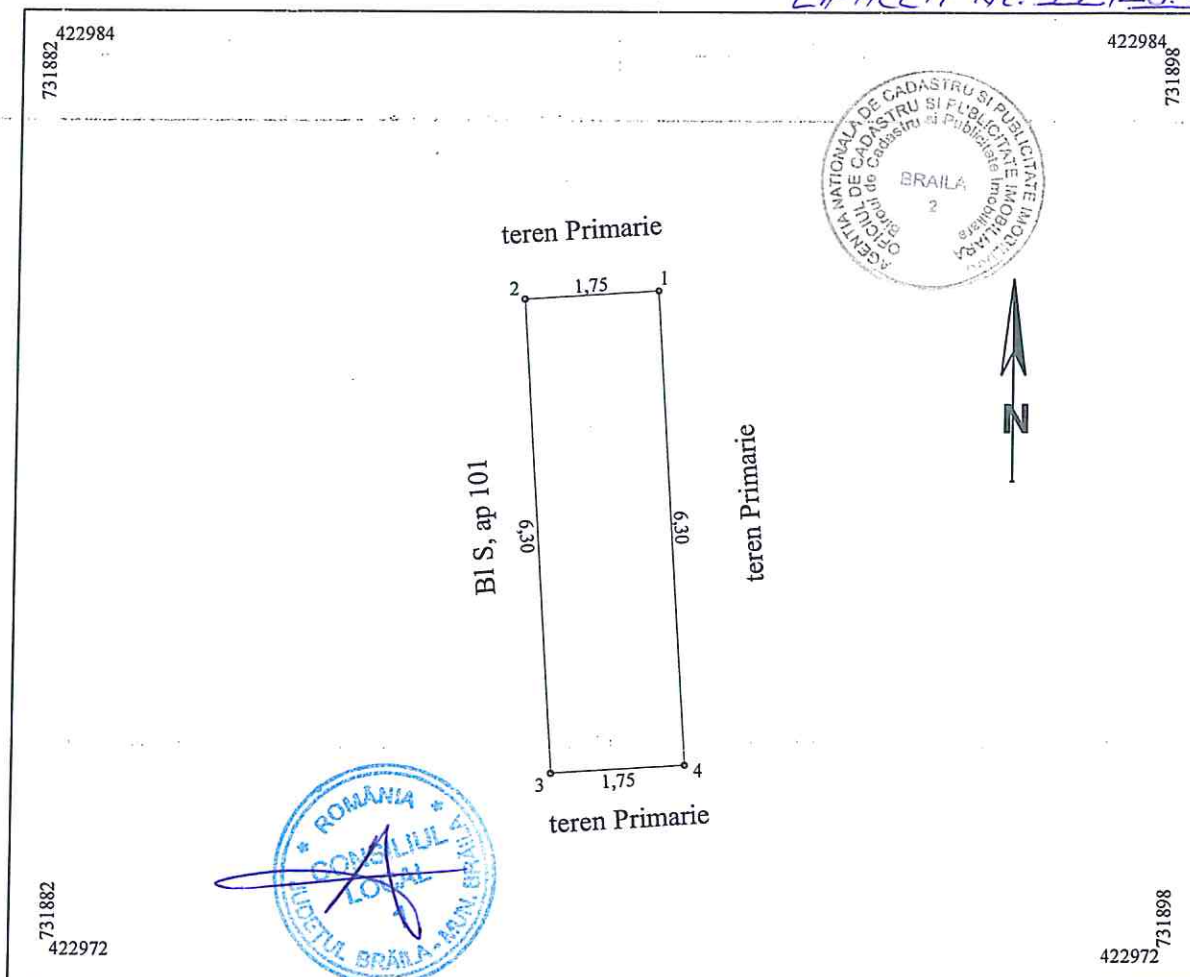
9102 'AON '17

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
90014	11	strada Albinei nr. 28, Bl. S, Sc. 5, Ap. 101, parter

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila

ANEXA NR. 11.1

LA HCM NR. 57123.02.2017



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	11	limite materializate de constructie
Total		11	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 11 mp
 Suprafata din acte = 11 mp

Confirm introducerea imobilului in cartea funciara si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
 Data 25. 11. 2016

Stampila BCPI



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII P.T.R. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

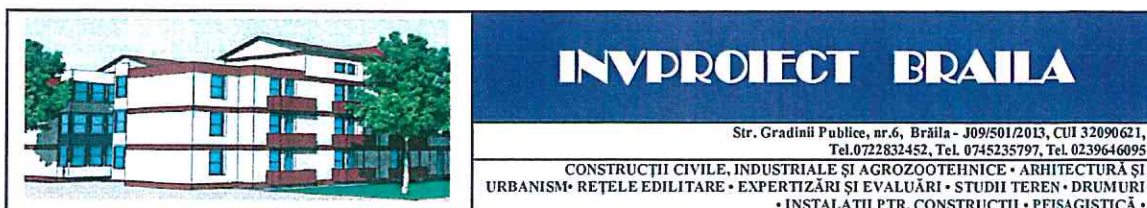
RAPORT DE EVALUARE NR. 164/SEPT. 2016

- OBIECTIV: “TEREN DOMENIU PUBLIC” –
CONSTRUIRE BALCON – PARTER
S = 10,10 MP
- BENEFICIAR: PARASCHIV VALERICA,
PARASCHIV MARIA
- LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRĂILA,
CARTIER OBOR,
STR. ALBINEI NR. 28, BL. S, SC. 5,
PARTER, AP. 101, JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

SEPTEMBRIE 2016





SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** PARASCHIV VALERICA,
PARASCHIV MARIA
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN - DOMENIU PUBLIC - INTRAVILAN
S = 10,10 MP (CONSTRUIRE BALCON)
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea
valorii terenului din domeniul public, în vederea
stabilirii valorii de închiriere, concesiune sau
constituire drept de suprafață
- **DATA EVALUĂRII:** 05 SEPTEMBRIE 2016
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
public, teren pe care proprietățile
apartamentului nr. 101 de la parterului blocului
"S" din mun. Brăila, str. Albinei nr. 28,
au executat un balcon, ocupând prin construcția
acesta, suprafața de 10,10 mp din domeniul
public

Valoarea terenului în suprafață de 10,10 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și cu prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Expertilor Tehnici Judiciari Brăila și prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, rezultând următoarele:

Valoare de piață teren = $V_t = 3.840 \text{ lei} = 860 \text{ Euro} = 975 \$$.



Propunere valoare de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață privind dreptul de folosință pentru $S_t = 10,10$ mp:

$$V = 64,00 \text{ lei/lună} = 14,00 \text{ Euro/lună} = 16,00 \text{ \$/lună.}$$

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de 05.09.2016 este de: 1 Euro = 4,45 lei și 1 \$ = 3,94 lei.

SEPTEMBRIE 2016

Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016



CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de 10,10 mp, pe care proprietarele apartamentului nr. 101 de la parterul blocului "S" din municipiul Brăila, str. Albinei nr. 28, au executat un balcon, ce a depășit suprafața de teren din condominiu, aferentă blocului "S".

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru ca ulterior să se stabilească un preț de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii/concesionării sau constituirii dreptului de suprafață.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, fiind amplasat în cartierul Obor, str. Albinei nr. 28, respectiv în zona a II-a de amplasare, zona "B" de interes comercial și arhitectural.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: 05.09.2016, curs valutar BNR : 1 Euro = 4,45 lei și 1 \$ = 3,94 lei.

1.4. Data inspecției

Data inspecției: **01.09.2016**, dată la care s-au efectuat măsurători, conform planurilor cadastrale.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R.- GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **01.09.2016**.



CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de proprietari sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost

luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.

- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării este încadrat în categoria terenurilor intravilane ale municipiului Brăila (domeniul public) și a fost ocupat de execuția balconului, peste limitele admise, pe o suprafață de 10,10 mp. Dreptul de proprietate al terenului este deplin pentru Primăria Municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul evaluat este amplasat în **zona a II-a ("B")** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, având asigurate toate utilitățile necesare și acces la mijloacele de transport urban.



CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în **zona a II-a ("B")** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu tranzacții similare în zona a II-a ("B") a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	ZONA STR. PLEVNEI	TEREN INTRAVILAN S = 220 MP	370,00	AUGUST 2015
2.	ZONA B-DUL DOROBANȚILOR	TEREN INTRAVILAN S = 150 MP	390,00	NOIEMBRIE 2015
3.	ZONA PIAȚA CONCORDIEI	TEREN INTRAVILAN S = 120 MP	380,00	APRILIE 2016
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS - MEDIA	TEREN INTRAVILAN ZONA "B"	400,00	2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zona respectivă sunt persoane interesate pentru achiziționarea acestor terenuri, iar expertul tehnic evaluator consideră că o valoare justă a terenului după eliminarea valorilor maxime și minime din tabel este de: **380 lei/mp**, preț competitiv pe piața liberă.

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 10,10 mp x 380 lei/mp = 3.840 lei = 860 Euro = 975 \$.

CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **10,10 mp**, aflat în domeniul public, pe care proprietarele apartamentului nr. 101 de la parterul blocului S din municipiului



Brăila, cartier Obor, str. Albinei nr. 28, județul Brăila, au construit un balcon aferent apartamentului, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **3.840 lei = 860 Euro = 975 \$.**

Pentru închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionarea sau darea în folosință pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesionare/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 3.840 lei/ 10,10 mp/ 5 ani/ 12 luni = 6,30 lei/mp/lună.

Valoare finală concesionare/lună = 10,10 mp x 6,30 lei/mp/lună = 64 lei/lună = 14 Euro/lună = 16 \$/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere/concesionare sau constituire drept de suprafață, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



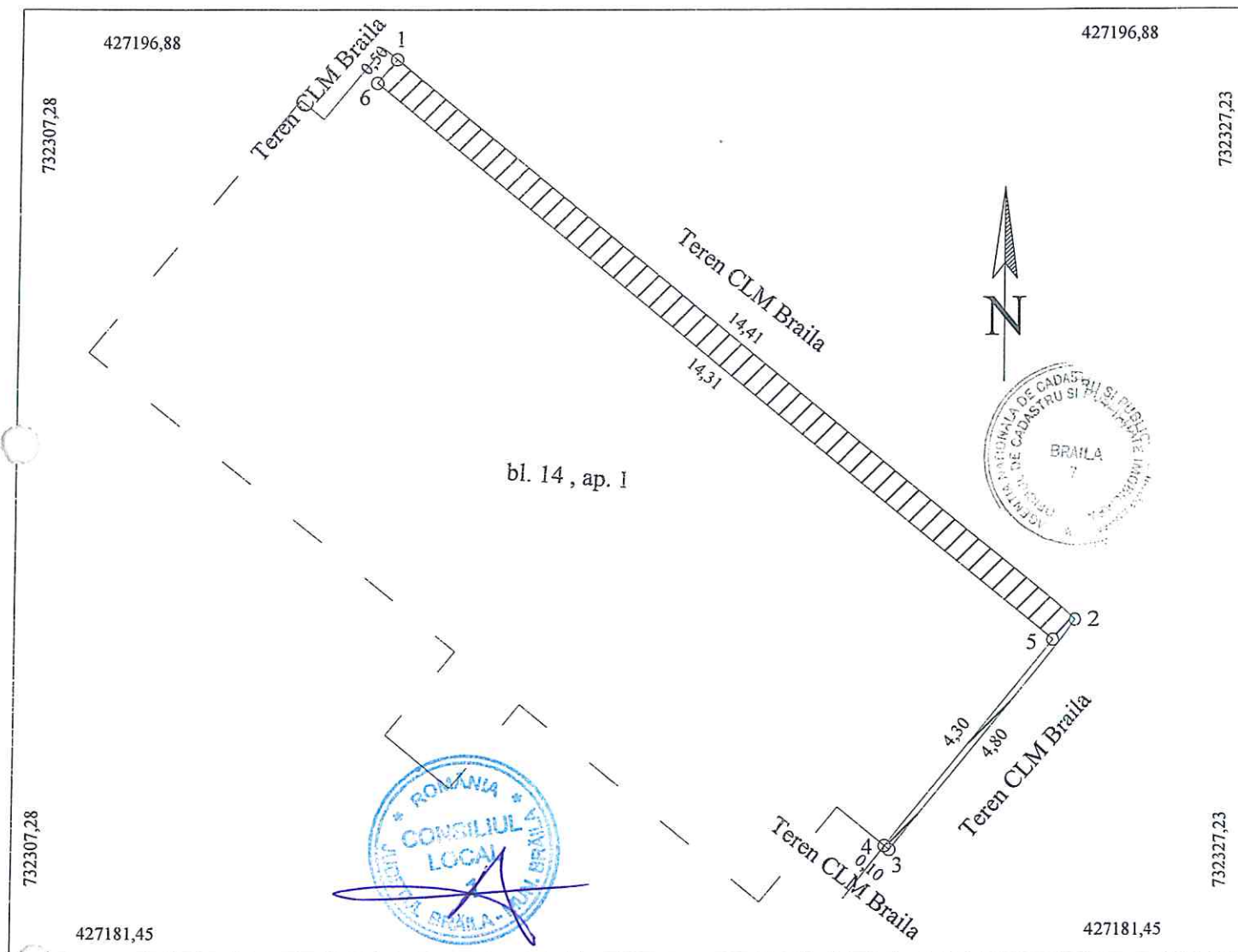
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 100.

ANEXA NR 12.1
LA HCLM NR 49/23.02.2017

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
90018	8mp	Mun. BRAILA, str. Cometei nr. 2
		bl. 14, sc. 1, ap. 1, parter.
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G. 76975 Data 23. NOV. 2016



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentiuni
1	TDI	Cc	8	Nota: teren domeniu public aferent ext. balcon (S.construita balcon=25.69mp)
TOTAL			8	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total				
Suprafata masurata = 8mp				
ing. MOCANU Magdalena Confirm executarea masuratorilor la teren si atribuirea numarului cadastral si publicitate imobiliara Semnatura si stampila MAGDALENA MOCANU Data: 03.10.2016 Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral si publicitate imobiliara Semnatura si parafa Data: Stampila-BCPI				



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

RAPORT DE EVALUARE NR. 163/SEPT. 2016

- OBIECTIV: “TEREN DOMENIU PUBLIC” –
CONSTRUIRE BALCON – PARTER
S = 7,70 MP
- BENEFICIAR: MORARU MILICA ȘI
MORARU IONEL
- LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRĂILA,
CARTIER VIDIN – PROGRESU,
STR. COMETEI NR. 2, BL. 14, SC. 1,
AP. 1, JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

SEPTEMBRIE 2016





INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI
• INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** MORARU MILICA ȘI
MORARU IONEL
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN - DOMENIU PUBLIC
S = 7,70 MP (CONSTRUIRE BALCON)
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea
valorii terenului din domeniul public, în vederea
stabilirii valorii de închiriere, concesiune sau
constituire drept de suprafață
- **DATA EVALUĂRII:** 05 SEPTEMBRIE 2016
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
public, teren pe care proprietarul
apartamentului nr. 1 de la parterului blocului 14
din mun. Brăila, str. Cometei nr. 2, a executat
un balcon, ocupând prin construcția acestuia,
terenul cu S = 7,70 mp

Valoarea terenului în suprafață de 7,70 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și cu prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Experților Tehnici Judiciari Brăila și prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, rezultând următoarele:

Valoare teren = 850 lei = 190 Euro = 215 \$.



Propunere valoare de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață privind dreptul de folosință pentru $S = 7,70 \text{ mp}$:

$$V = 15,00 \text{ lei/lună} = 3,50 \text{ Euro/lună} = 3,80 \text{ \$/lună}.$$

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **05.09.2016** este de: **1 Euro = 4,45 lei** și **1 \\$ = 3,94 lei**.

SEPTEMBRIE 2016

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**



CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de **7,70 mp**, pe care proprietarul **apartamentului nr. 1 din blocul 14 din municipiul Brăila, cartier Vidin – Progresu, str. Cometei nr. 2**, a executat un balcon, ce a depășit terenul aflat în condominiu, aferent blocului 14.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru ca ulterior să se stabilească un preț de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii/concesionării sau constituirii dreptului de suprafață.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, fiind amplasat în cartierul Vidin – Progresu, str. Cometei nr. 2, respectiv în zona de amplasare "D".

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **05.09.2016**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,45 lei** și **1 \\$ = 3,94 lei**.

1.4. Data inspecției

Data inspecției: **01.09.2016**, dată la care s-au efectuat măsurători, conform planurilor cadastrale.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R.- GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra **valorii bunului** de evaluat, la data inspecției în teren **01.09.2016**.



CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de proprietari sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.

- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR



3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării este amplasat în domeniul public și a fost ocupat prin execuția balconului pe o suprafață de $S = 7,70$ mp. Dreptul de proprietate al Primăriei Municipiului Brăila asupra terenului este deplin, fiind înregistrat în inventarul bunurilor din domeniul public al municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat într-un cartier al municipiului Brăila, fiind încadrat în zona "D" de interes comercial și arhitectural a municipiului.

CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zona "D" de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu tranzacții similare în zona "D" a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	ZONA "MINERVA"	TEREN INTRAVILAN S = 300 MP	85,00	SEPTEMBRIE 2015
2.	ZONA "VIDIN"	TEREN INTRAVILAN S = 460 MP	126,00	OCTOMBRIE 2015
3.	ZONA "APOLLO"	TEREN INTRAVILAN S = 355 MP	80,00	AUGUST 2015
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS - MEDIA	TEREN INTRAVILAN ZONA "D"	100,00	2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zonele periferice ale municipiului Brăila, sunt persoane interesate să achiziționeze aceste terenuri, iar expertul tehnic evaluator consideră că o valoare justă a terenului după eliminarea valorilor maxime și minime din tabel este de: **110 lei/mp**, preț competitiv pe piața liberă.

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 7,70 mp x 110 lei/mp = 850 lei = 190 Euro = 215 \$.



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **7,70 mp**, aflat în domeniul public, pe care proprietarul apartamentului nr. 1 din municipiului Brăila, cartier Vidin – Progresu, str. Cometei nr. 2, bl. 14, județul Brăila, a construit un balcon aferent apartamentului, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **850 lei = 190 Euro = 215 \$.**

Pentru închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionarea sau darea în folosință pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesionare/mp/lună, determinată astfel:

$$\text{Valoare/mp/lună} = 850 \text{ lei} / 7,70 \text{ mp} / 5 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 1,90 \text{ lei/mp/lună}.$$

$$\text{Valoare finală concesionare/lună} = 7,70 \text{ mp} \times 1,90 \text{ lei/mp/lună} = \underline{\underline{15,00 \text{ lei/lună}}} = \underline{\underline{3,50 \text{ Euro/lună}}} = \underline{\underline{3,80 \text{ $/lună}}}.$$

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere/concesionare sau constituire drept de suprafață, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

ȘTAMPILA DE EVALUATOR



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

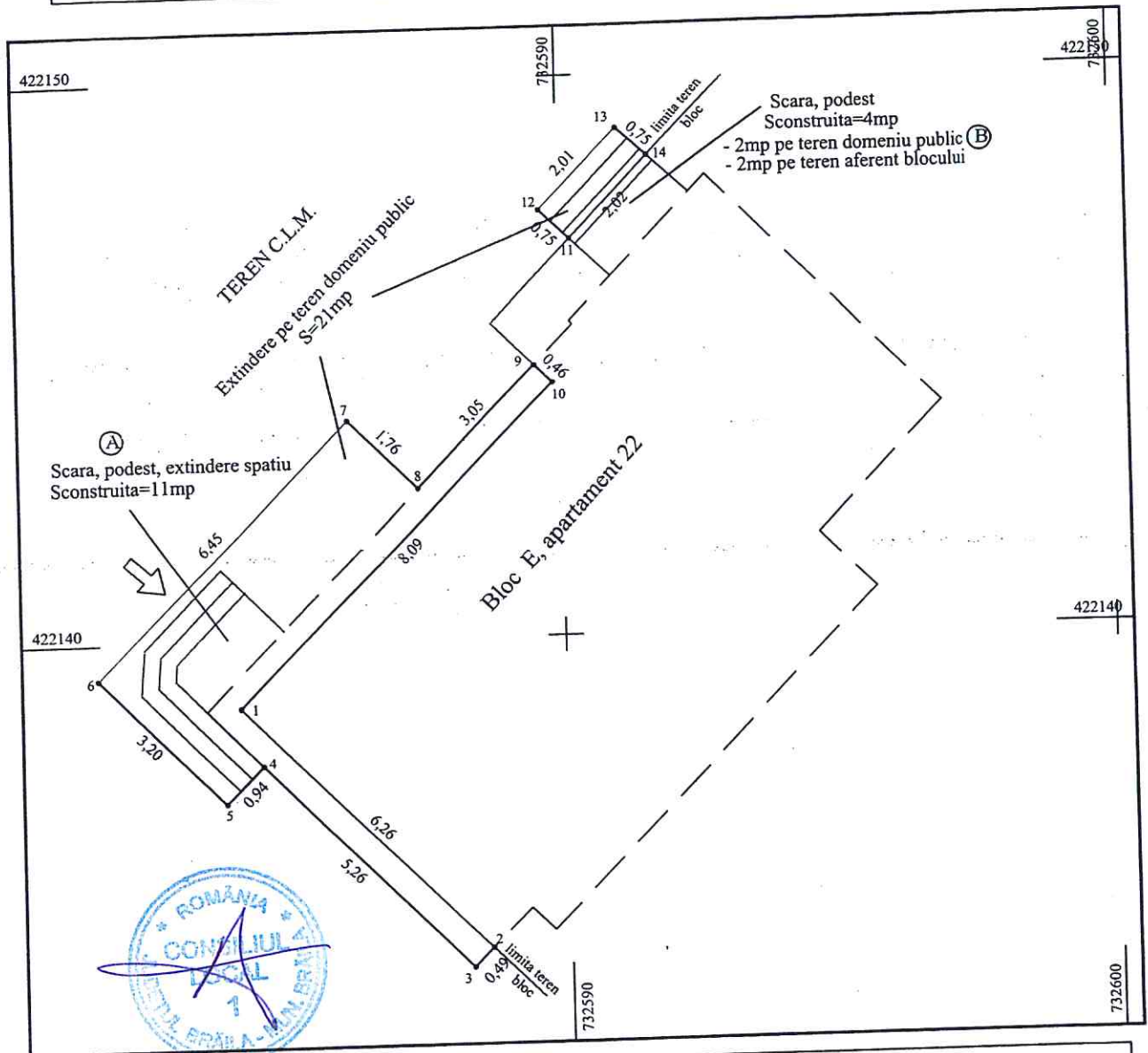


RELEVU APARTAMENT

SCARA 1: 100

71 NEA NR. 12.1
LA HCM NR. 49/23.02.2017
81966/19.12.2016

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
89465	21	Str. Ghiocilor nr. 5, Bloc E, scara 2, parter, apartament 22-extindere	
Cartea Funciara colectiva		UAT	Mun. Braila
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	CC	21	Din suprafata de 21 mp teren inchiriat, suprafata construita reprezentata de scari, podest si extindere spatiu este de 13 mp (A+B).
TOTAL			21	

B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentiuni

Suprafata conform masuratori = 21 mp
Suprafata din acte = 21 mp

Executantul sa execute lucrari de cadastru geotehnic si cadastru geotehnic si cadastru geotehnic

CERTIFICAT

DE

AUTORIZARE

CONFIRMAREA MASURATORILOR LA TEREN

CONFIRMAREA CORECTITUDINEA INTCOMIRII DOCUMENTATIEI CADASTRALE SI CORESPONDENTA ACESTEA CU REALITATEA DIN TEREN

Semnatura si stampila

Data: 19.12.2016

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

BRILA

Ing. SISU ELENA

CONFIRMAREA INTRODUCERII DATE INTEGRATE SI ATRIBUIREA NUMARULUI CADASTRAL

Semnatura si parafa

Data: 28. DEC. 2016

Stampila BCPI

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

Romania, Brăila, 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. Ghiocelor nr. 5, bl. E, sc. 2, parter, extindere
ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public**



- teren și chirie – 21 mp (extindere parter de bloc)

DATA EVALUĂRII: 27.07.2016

SOLICITANT: S.C. CUCULAS COM S.R.L. BRĂILA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2016 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

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 zonei de amplasare
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
Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, STR. GHIOCEILOR NR. 5, BL. E, SC. 2, PARTER, EXTINDERE AP. 22, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: **S.C. CUCULAS COM S.R.L. Brăila**

Destinatarul lucrării: **UAT Municipiul Brăila**

Data evaluării: **27.07.2016**

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: **4,4633 LEI/ EURO.**

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

7244 lei echivalent a 1623 (344,93 lei/mp)

Suprafața este de 21 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

425 lei echivalent a 95,2 euro (20,22 lei/mp echivalent a 4,5 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

35,4 lei echivalent a 7,9 euro (1,69 lei/mp echivalent a 0,4 euro/mp).

Data: **27.07.2016**

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR 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. Ghiocailor nr. 5, bl. E, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila –domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, S.C. CUCULAS COM S.R.L. 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. Ghiocailor nr. 5, bl. E, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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 și Standarde ANEVAR 2016, respectiv:
 - 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)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
 - 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 **Municipiului Brăila – domeniul public**

Extinderea este proprietate lui **S.C. CUCULAS COM S.R.L. Brăila, așa cum rezultă din:**

- **Autorizația de construire nr. 1225/22.11.2005**

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. Ghiocelor nr. 5, bl. E, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Calea Călărașilor.

Teren cu suprafața de 21 mp.

Data inspecției: 27.07.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **centrală a orașului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Calea Călărașilor;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **centrală** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 16,90 mp (extindere parter de bloc).

Pe teren există construcții - extindere.

Are formă poligonală, are acces la Calea Călărașilor.

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces la utilitățile blocului.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale



Descrierea construcțiilor.

Pe teren există o construită o extindere a ap. 22, cu suprafață construită totală de 10,80 mp.

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

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politiei fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere

de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeaasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

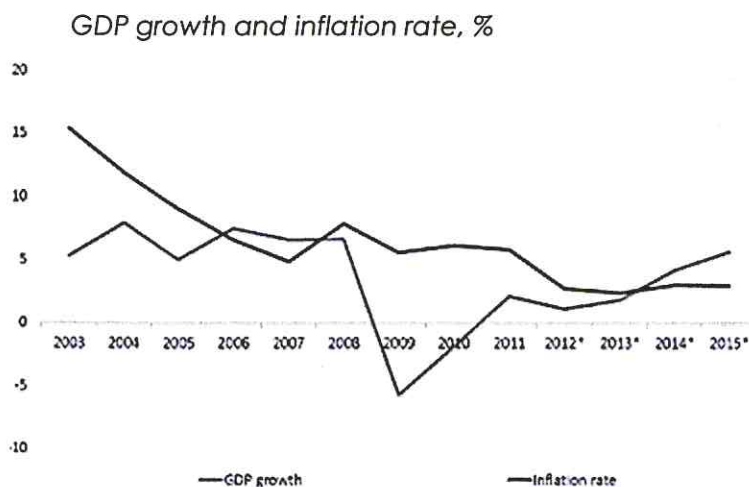
Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate reduca de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimeaza o crestere a PIB de 2,4% in 2013, bazat pe o continua crestere a exporturilor si a productiei industriale, in timp ce o crestere medie a PIB de 3,7% per an este estimata pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip rezidential, situata intr-o zona rurala .

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este sistematizata, in care predominante sunt noi onstruite in ultimii ani.

Aria pietei – aria pietei imobiliare a proprietatilor rezidentiale din zona urbană-centrală , in Brăila . Proprietatea subiect fiind o casa cu regim de inaltime P și P+1E, piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor rezidentiale situate in zonele centrale ale mun. Brăila.

Piata proprietatilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimta tot mai tare si in

Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuada de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspirii conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participatii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

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 reperatele 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 dezvoltarea 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 pornesc 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 pieții

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip comercial, 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 prețul de vânzare este cuprins între **90 – 190 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
 - cotații chiria anuală: **2 – 8 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.

CMBU = comercială

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 chiriei.

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 bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2015- 2016

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.

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul închirierii.

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. Ghiocilor nr. 5, bl. E, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

7244 lei echivalent a 1623 (344,93 lei/mp)

Suprafața este de 21 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

425 lei echivalent a 95,2 euro (20,22 lei/mp echivalent a 4,5 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

35,4 lei echivalent a 7,9 euro (1,69 lei/mp echivalent a 0,4 euro/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: S.C. CUCULAS COM S.R.L. Brăila

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 27.07.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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 locator 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 are 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 COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparație	Subiect	1	2	3
Suprafata	21,00	310	392	210
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		146	148	209,5
Drepturi de proprietate	ocupat partial	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-22	-22	-31
Pret corectat		124	126	178
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		124,09	125,77	178,10
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-18,61	-18,86	-26,71
Pret corectat (EURO)		105,48	106,90	151,38
Conditii de plata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		105,48	106,90	151,38
Localizare	str. Ghiocelilor	similara	similara	superioara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	-15,14
Pret corectat (EURO)		105,48	106,90	136,24
Acces, deschidere (m)	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		105,48	106,90	136,24
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei (eur/mp)		5,27	5,35	6,81
Pret corectat (EURO)		110,75	112,25	143,06
Utilitati	partial	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-11,08	-11,22	-14,31
Pret corectat (EURO)		99,68	101,02	128,75
Suprafata si dimensiuni	21,00	310	392	210
Corectie procentuala		-11%	-10%	-12%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10,96	-10,10	-15,45
Pret corectat (EURO)		88,71	90,92	113,30
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-13,31	-13,64	-16,99
Pret corectat (EURO)		75,41	77,28	96,30
Total corectie bruta		81,13	81,37	126,84
total corectie bruta cea mai mica		55,57%	54,99%	60,54%
Valoarea estimata	rotund	77,28	EUR/mp	
		344,93	lei/mp	
Curs euro		4,4633	lei	
\$ teren/mp	21,0	1.623 €	7.244 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

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 2015- 2016

Luna	Dobânda
mai-16	1,75
aprilie-16	1,75
martie-16	1,75
februarie-16	1,75
ianuarie-16	1,75
decembrie-15	1,75
noiembrie-15	1,75
octombrie-15	1,75
septembrie-15	1,75
august-15	1,75
iulie-15	1,75
iunie-15	1,75
MEDIA	1,75

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

Risc exterior	0,50%
condiții economice	0,30%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,90%

$k = 1,75\% + 0,9\% = 2,65\%$

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1 / (1 + k)^i = 17,06$$

Valoarea de piață / mp **344,93 lei**

Suprafața de teren (mp) 21,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	20,2 lei	4,5 €
Chiria anuală total suprafață	425,0 lei	95,2 €
Chiria lunară/mp	1,7 lei	0,4 €
Chiria lunara total suprafață	35,4 lei	7,9 €
Curs Euro:	4,4633 lei	

Documentele evaluării

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
PRIMAR

Nr. 1225 din 22.11.2005

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE

Nr. 1225 din 22.11.2005

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ SC CUCULAS COM SRL - rep. Stan Ionel

cu domiciliul⁽²⁾ în județul Brăila municipiul Brăila
sediul orașul
comuna
satul sectorul cod poștal
strada Erou Comisar Popovici nr. 26 bl. sc. et. ap. 60
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 41907 din 15.11. 2005

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE pentru:

⁽³⁾

AMENAJARE SPATIU COMERCIAL, WINDFANG, ALEE SI RAMPA ACCES

- se va respecta cu strictete documentatia anexata;
- se vor respecta conditiile din avizele solicitate;
- se va respecta paleta cromatica a fatadelor existente;
- beneficiarul are obligatia de a amenaja si intretine spatiul verde adiacent constructiei;

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brăila, municipiul Brăila, cod poștal
strada Ghiocelor nr. 5 bl. E sc. 2 et. p ap. 22

Cartea funciara⁽⁴⁾

Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral

- lucrări în valoare⁽⁵⁾ de 4800,00 lei RON
- în baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) desfințare (PAD) nr.⁽⁶⁾
elaborat de SC MIRON COM SRL cu sediul în județul Brăila
municipiul/orașul/comuna Brăila sectorul/satul
cod poștal strada Sos.Ramnicu Sarat nr. 51 bl. sc. et. ap.
respectiv de arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile
Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

afirmate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicat

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condiții
legii, o altă autorizație de construire/desfînțare.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF¹⁾,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC/PAD

⁽⁴⁾ Se completează cu datele extrase din Cartea Funciara sau din Fișa bunului imobiliar, după caz

⁽⁵⁾ Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită
desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției

⁽⁶⁾ Se completează cu nr. proiectului și data elaborării

¹⁾ Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

SC " MIRON COM " SRL
BRAILA

MEMORIU TEHNIC
pentru obtinerea
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

LUCRAREA AMENAJARE SPATIU COMERCIAL, EXTINDERE BALCON
INTRARE, PODEST SI RAMPA ACCES PERSOANE CU HANDICAP
BENEFICIAR : SC " CUCULAS COM " SRL BRAILA
ADRESA : STR. GHIOCEILOR Nr 5, BL. E, SC.2, AP.22, PARTER - BRAILA
PROIECTANT : SC " MIRON COM " BRAILA
J 09 / 545 / 1994

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea obtinerii Certificatului de urbanism si Autorizatiei de Construire pentru "AMENAJARE SPATIU COMERCIAL, EXTINDERE BALCON INTRARE, PODEST SI RAMPA ACCES PERSOANE CU HANDICAP " in localitatea Braila, Str. GHIOCEILOR NR.5, BLE, SC.2, AP.22 PARTER, pentru care beneficiarul detine contractul de vanzare - cumparare cu incheiere de autentificare nr. 2208/ 14.06.2005.

REGIMUL JURIDIC

Terenul pe care se va amplasa balconul intrare are dimensiunile 7,20m x 1,50m este liber de orice constructii sau instalatii si nu face obiectul interdictiei temporare sau definitive de construire.

Suprafata teren necesara investitiei	= 24,10mp
Suprafata teren asociata de proprietar	= 7,20mp
Suprafata de teren pentru inchiriat	= 16,90mp
Suprafata construita	= 10,80mp

Blocul 1 are urmatoii vecini:

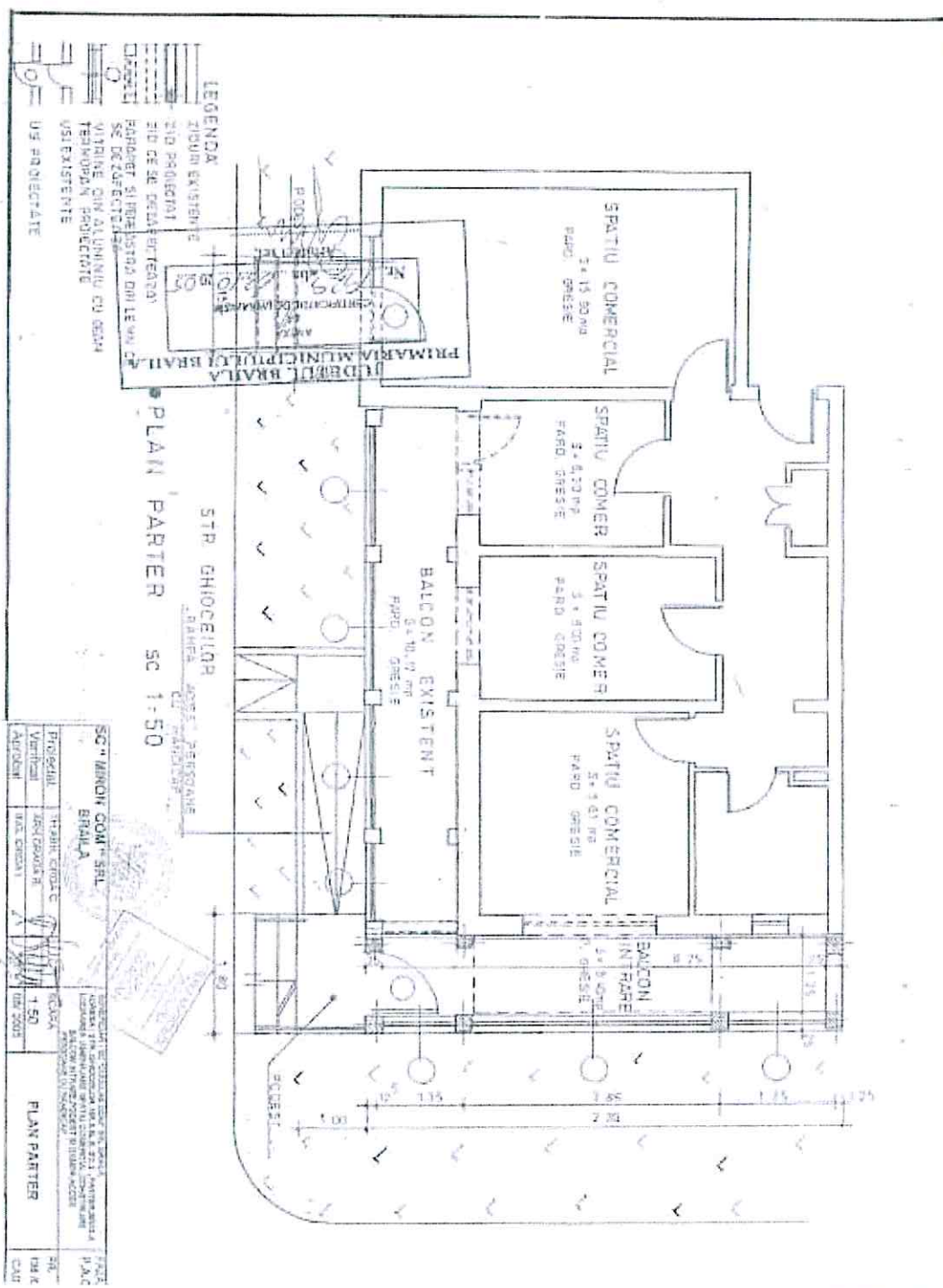
- ♦ La Nord - alei si centrala termica
- ♦ La Sud - Bloc " D1 "
- ♦ La Est - alei si curte interioara bloc " D "
- ♦ La Vest - Str. GHIOCEILOR

REGIMUL ECONOMIC

Terenul situat in municipiul Braila se afla in intravilanul localitatii si face parte din categoria "curti constructii".

REGIMUL TEHNIC

Procentul de Ocupare a Terenului (POT) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) raportate la suprafata terenului intregului ansamblu de locuinte pentru balcon nu sunt edificatoare, deoarece constructia se afla in ansamblu de locuinte in blocuri, urmand regimul acestora si inscriindu-se in Pot-ul si CUT-ul determinate in Planul Urbanistic General prin regulamentul de urbanism.



Comparabile



Teren zona Centrala 310 mp

Braila, Judet Braila | Adaugat la 11 noi, 10 iunie 2016, Nume agent: 62540916

Vand teren intravilan de constructii, zona Centrala, cu o suprafata de 310 mp si o deschidere de 10 m, cu apa, gaze si curent electric pe teren si posibilitati de canalizare. Teren ingradit, cu cadastru facut, pret 150 Eur/mp.

Extremitati / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	202 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Viorel

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Telefon: 0784 233 252



Teren 392 mp- Zona Centrala

Braila, judet Braila | Adauga la lista: 10 mai 2010, Numar anunt: 7210000

Zona Centrala, teren in suprafata de 392 mp, front stradal de 10 m, posibilitati utilitati, nu contine constructii, Pret: 58.000 euro

Estimarea / Intrevedere	Intrevedere
Suprafata	392 m ²
Pret	58.000 €

Contact data

Persoana de contact: Florin

Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Telefon: 0720 861 612



Teren intravilan zona Centrala

Braila, judet Braila | Alungu Le 1247, 9 nord 2510, Nr. inregistrare 71620000

Teren intravilan de constructii, zona Centrala, cu o suprafata totala de 210 m² si o deschidere de 20 m, cu apa, canalizare si curent electric pe teren si posibilitati de gaze. Pe teren se afla si o casa demontabila.

Extensia / Interventii	Interventii
Suprafata	210 m ²
Pret	44 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Remus

Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Telefon: 0768 056 082

Amplasament



Foto



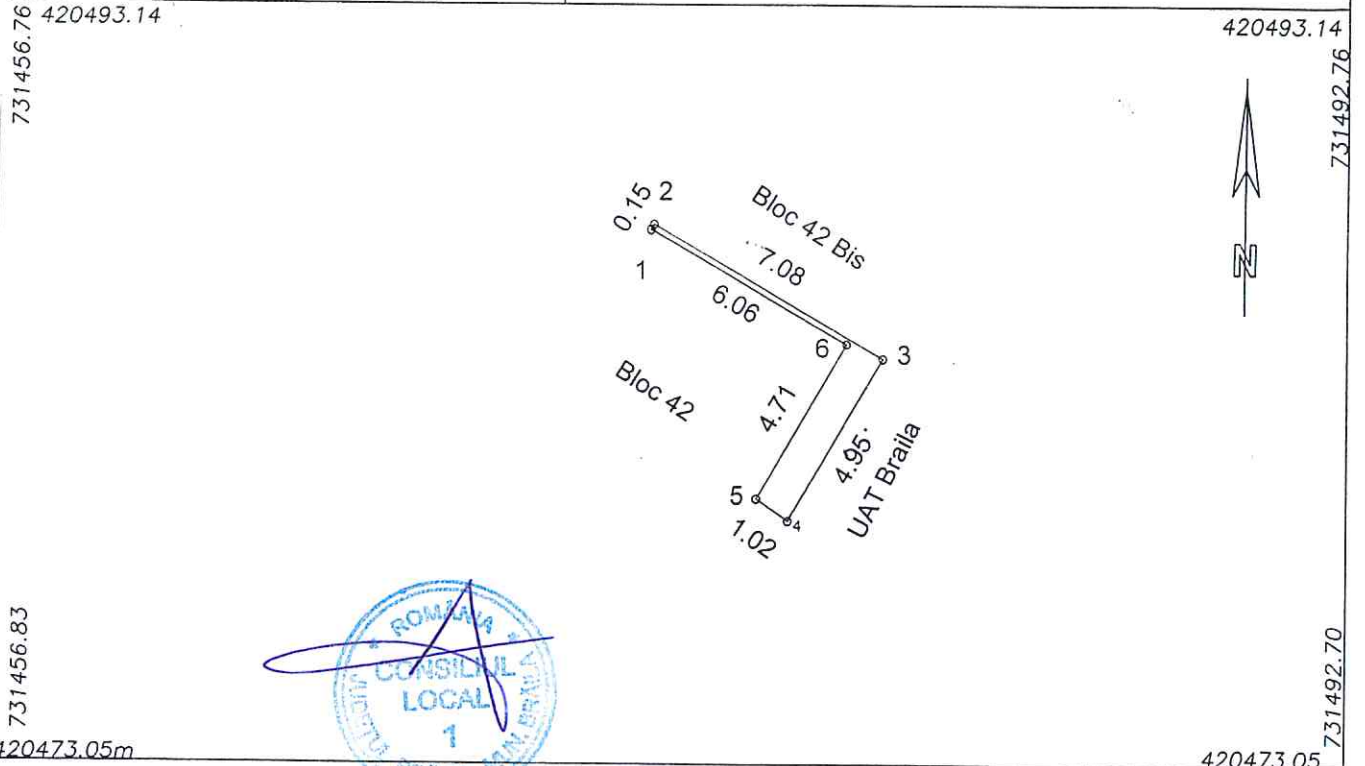
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

66093/17.10.2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
89954	6.00 mp	Al Stiintei Nr.1, Bl.42, scara 4, parter apart.64 extindere balcon

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)



420473.05m A. Date referitoare la teren 420473.05

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	6.00	delimitat: 1-2-3-4-5-6-1 constructii , teren domeniu public aferent extinderii balcon apartament 64
Total		6.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
		-	
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 6 mp
Suprafata din act = 6 mp

Executant: Seracu Ioan

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Inspector
ing. SIRGHIE IULIANA
CONSILIER

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.66/04.07.2016

Adresa: Braila, Cartier Viziru I , Aleea Stiintei, nr.1, bl. 42, sc.4, etaj - parter, ap.64
(extindere balcon);
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitanta: Creanga Viorica;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 04.07.2016;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al solicitantului și evaluatorului

Braila – Iulie 2016

CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	3
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului	
D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	6
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	7
L. Descrierea raportului	7
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	7
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	14

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declaratie, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitanta lucrării sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistență din partea altor specialiști în domeniu sau în alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluării (persoana fizică sau juridică)

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Braila în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi declarată ca „*cititor îndreptățit*” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

C. SCOPUL EVALUĂRII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 5.97mp și a redevenței în vederea închirierii acestuia.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redevenței pentru suprafața de 5.97mp, în vederea închirierii;

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare;

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 5.97mp, situat in Braila, Cartier Viziru I, Aleea Stiintei, nr.1, bl. 42, sc.4, etaj - parter, ap.64 (extindere balcon); proprietarii apartamentului intentioneaza sa corecteze suprafata din domeniul public ce urmeaza sa fie inchiriata, suprafata pe care s-a extins construirea unui balcon alaturat apartamentului mai sus mentionat. O parte din terenul pe care s-a construit balconul face parte din terenul aferent blocului, iar suprafata de 5.97 mp, urmeaza fie inchiriata de la CLM Braila, fiind din spatiul public.

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislatiei in vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare in partea de sud a Municipiului Braila, foarte aproape de Calea Calarasilor artera importanta a municipiului;
- accesul la terenul de evaluat se poate realiza din Calea Calarasilor, strada Radu Negru, apoi Aleea Stiintei (asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (blocuri de locuinte);
- utilitati - pe terenul de evaluat se gaseasc instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata 5.97mp ;
- dimensiuni: terenul (de sub blocul 42), alipit de suprafata de 5.97mp care se evalueaza) are suprafata de aprox. 783 mp, deschiderea la strada de aprox. 13m;
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren și a următoarelor documente (copii) puse la dispoziție de solicitanta lucrării:

- Contractul de vanzare – cumparare nr.1973/12.05.2005;
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 42108/24.06.2016;
- Releveul apartamentului in forma initiala (fara balcon);
- Releveul apartamentului cu balconul existent la data inspectiei;
- Autorizatia de construire nr.743/22.10.2012;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune ca proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUARII

F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunilor iunie - iulie 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a redeventei, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 04.07.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iulie 2016, data raportului este 04.07.2016

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe timpul evaluarii a tinut seama de scopul evaluarii si de tipul valorii estimate. Informatiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluarii, au fost colectate pe timpul inspectiei, prin interviuri, calcule si analize. Pentru verificarea credibilitatii si veridicitatii informatiilor culese am avut in vedere:

- scopul evaluarii;
- importanta informatiei in formularea concluziei asupra valorii;
- experienta sursei de informatii legata de problema respectiva;
- experienta evaluatorului legata de problema respectiva;
- daca sursa informatiilor este independenta fata de subiectul evaluarii, de client sau utilizatorul evaluarii;
- masura in care informatiile sunt publice;
- limitarile obligatiei de documentare;

H. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);

- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și oferte;
- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect, Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse între 264-382lei/mp, functie de caracteristici, amplasare, utilitati, etc;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitanta lucrării;
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitanta lucrării;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 în legatura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul 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;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. B.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de precizarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2016, intrate în vigoare la 01.07.2016:

- SEV - 100 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislatia in vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparatiilor directe; estimarea redevenței;

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai buna utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai buna utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

- utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările și costurile pentru schimbarea destinației, **cea mai bună utilizare este cea rezidențială;**

Baza evaluării realizată în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extractia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au drept consecință variațiile prețurilor pe piața imobiliară.

Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare au în vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschisă, acces, utilități;
- Caracteristici deosebite (dacă este cazul);
- Utilizarea proprietății;

Având în vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul lățime/lungime, utilități, am selectat următoarele oferte cu terenuri asemanătoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legătura cu proprietarii care le ofertează și s-au obținut detaliile prezentate mai jos.

A. Vand Teren 300 m² Zona Radu Negru, 0741 020 307, 89 000 lei Negociabil, 296lei/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 21:58, 28 iunie 2016, Numar anunt: 96738006

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren 300 m² in Zona Radu Negru;

D=25m

L=15m

Utilitati: Apa, canalizare, garaj, 2 anexe

Pret negociabil: 89,000 lei

B. Teren Radu Negru, 0732 615 322, 43 000 €. 382lei/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 16:27, 28 iunie 2016, Numar anunt: 22151153

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 506 m²

teren intravilan 506m², deschidere 16m, str. Castanului, in vecinatate statie tramvai, apa si canalizare.

C. Teren intravilan cart. Radu Negru, 0763 970 964, 80 000 lei, 311lei/mp

Braila, judet Braila Aducat La 09:58, 5 iulie 2016, Numar anunt: 92279146

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 257 m²

Vand teren intravilan liber, supraf 257 deschidere 9 m, cu posibilitate de utilitati la strada, este pozitionat pe strada asfaltata in cart. Radu Negru, intre linia de tramvai si sos. Buzaului, acte la zi, pret negociabil, contact ag imob

D. Teren 250 mp, zona Radu Negru-Buzaului, 0788 136 499, 20 000 € 360lei/mp

Braila, judet Braila Aducat La 13:59, 1 iulie 2016, Numar anunt: 96974668

Oferit de Agentie Suprafata 250 m²

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 250 mp si o deschidere de 8 m, cu posibilitati de utilitati.

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare lei/mp		296	382	311	360
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-29.6	-38.2	-31.1	-36.0
Pret corectat		266.4	343.8	279.9	324
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		266.4	343.8	279.9	324
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		266.4	343.8	279.9	324
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale

Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		266.4	343.8	279.9	324
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		266.4	343.8	279.9	324
LOCALIZARE					
Localizare	Cart Viziru Alea Stiintei	Cart. Radu Negru (inferioara)	Cart. Radu Negru Str. Castanului (inferioara)	Cart. Radu Negru (inferioara)	Cart. Radu Negru (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		+13.32	+17.19	+13.99	+16.2
Pret corectat		279.72	360.99	293.89	340.2
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	783	300	506	257	250
Corectie unitara/procent.		+4%	+3%	+5%	+5%
Corectie totala /supr.teren		+11.18	+10.82	+14.69	+17.01
Deschiderea (m)	13	25	16	9	8
Corectie unitara/procent.		-12%	-3%	+4%	+5%
Corectie totala /deschidere		-33.56	-10.82	+11.75	+17.01
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, curent el., gaze, la teren	Apa, canal, la teren, curent electr si gazele, la strada	Apa, canal, la teren, curent electr si gazele, la strada	Apa, canalizare, en. el., gazele la strada	Apa, canalizare, en. el., gazele la strada
Corectie unitara/procent.		+10%	+10%	+20%	+20%
Corectie totala /utilit.disponib.		+27.97	+36.09	+58.77	+68.04
Caracteristici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0	0

/caract.deoseb.					
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		285.31	397.08	379.01	442.26
Corectie totala neta		-10.69	+15.08	+68.1	+82.26
Corectie totala neta%		3.61%	3.94%	21.89%	22.85%
Corectie totala bruta		115.63	113.12	130.3	154.26
Corectie totala bruta%		39.06%	29.61%	41.89%	42.85%
VALOARE ESTIMATA 397.08lei x 5.97mp = 2370.56lei (524.87Euro) 4.5164lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost corectate cu -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis - La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare - Conditii de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare - Conditii de vanzare similare - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: toate comparabilele au localizari inferioare proprietatii subiect, in consecinta le-am ajustat cu +5%; Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 783mp Comparabila A are suprafata 300mp, am ajustat-o cu +4%; comparabila B are suprafata de 506mp, am ajustat-o cu +3%; comparabilele C si D au suprafetele de 257mp, respective 250mp, in consecinta le-am ajustat cu +5%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 13m; comparabila A are deschiderea la strada de 25m, am ajustat-o cu -12%; comparabila B are deschiderea de 16m, am ajustat-o cu -3%; comparabila C are deschiderea 9m, am ajustat-o cu +4%; comparabila D are deschiderea 8m, am ajustat-o cu +5%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre deschiderea comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate; nu s-au impus ajustari;

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A si B dispun de 2 utilitati pe teren si doua la strada, pentru acest fapt am le-am ajustat cu +10%; comparabilele B si C nu dispun de utilitati, in consecinta le-am ajustat cu +20%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de numar de utilitati ale comparabililor si ale proprietatii subiect.

Caracteristici deosebite – nu e cazul;

CMBU - Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiala. Nu se impun ajustari.

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea B a carui pret ajustat este de **397.08/mp**;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect: $397.08 \text{ lei} \times 5.97 \text{ mp} = 2370.56 \text{ lei}$ (524.87Euro)
4.5164lei/Euro

Valoarea de piata rotunjita a terenului 2370lei (525Euro)

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale - „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin Hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 de ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anii 2015-2016.

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

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 de închiriere

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizăm formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (iulie 2016) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5164lei / 1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piață rotunjită a terenului 2370lei (525Euro)

Valoarea estimată a redeventei anuale este de 136.29lei (22.83lei/an/mp);

Valoarea estimată a redeventei lunare este de 11.35lei (1.90lei/mp/lună);

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 04.07.2016;
- valoarea prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 04.07.2016 a fost de 4.5164 RON = 1 EURO;

Expert Evaluator

Butuc Dobrica

Membru titular al Asociației Naționale a Expertilor Autorizați din România.



ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei;
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;

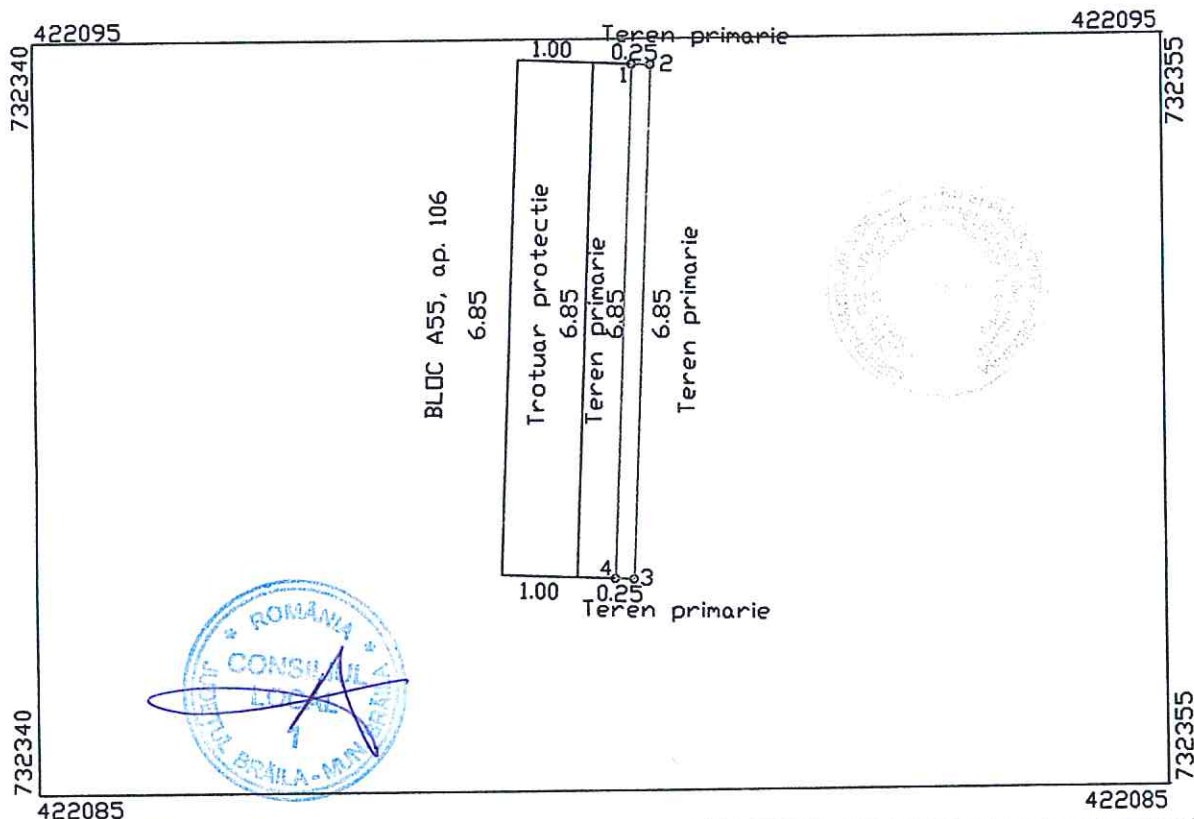
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 100

90059

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	D.C.P.I. BRAILA
	2	B-ldul Dorobantilor nr.48, blocA55, scara4, ap.106	Nr.RGI. 78018
		domeniul public	28. NOV. 2016
Cartea funciara		U.A.T. Municipiul Braila 42682-2	



Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratoare	Mentuni
1	CC	2	Limite: nematerializate
Total		2	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2mp
Suprafata totala din acte = 2mp

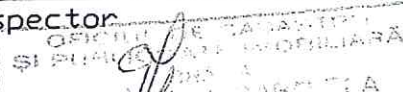
Executant Ing. G. Ritzi

Confirm exactitatea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren



Data: 24.11.2016

Inspector



Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data :

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

Romania, Brăila, 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, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter,
extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila—domeniul
public



- teren și chirie – 5,14 mp ✓

DATA EVALUĂRII: 16.10.2015

SOLICITANT: ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

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 zonei de amplasare
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
Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, B-DUL DOROBANȚILOR, NR. 48, BL. A55, SC. 3, PARTER, EXTINDERE AP. 106, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: ILIE CONSTANTIN și ILIE VIOLETA SVETLANA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 16.10.2015

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4142 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

400 lei echivalent a 100 (97,31 lei/mp)

Suprafața este de 5,14 mp ✓

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 30 lei (5,91 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 3 lei (0,49 lei/mp).

Data: 16.10.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația 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, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA.

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, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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 – Cadrul 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 **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere viitoare cu suprafața construită de 11,98 mp, va fi în favoarea lui **ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA**.

Apartamentul nr. 106 aparține lui **ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA**, conform CF 70928-C1-U33.

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, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 5,14 mp .

Data inspecției: 16.10.2015

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Bd-ul Dorobanților;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **centrală** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 5,14 mp.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are **acces la B-dul Dorobanților**.

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă-canal, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții.

Construcția urmează a fi edificată și va avea suprafața construită de 11,98 mp.

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

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politiei fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in

primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonabilitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeaasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

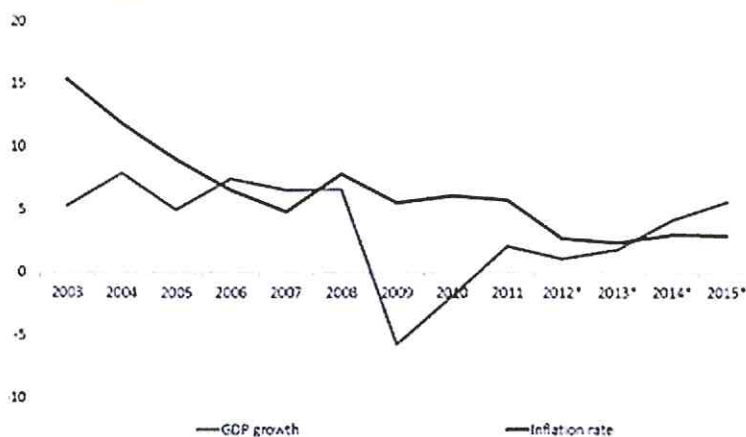
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romaniaa a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimează o creștere a PIB de 2,4% în 2013, bazat pe o continuă creștere a exporturilor și a producției industriale, în timp ce o creștere medie a PIB de 3,7% per an este estimată pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial, situată într-o zonă rurală.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt noi construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană-centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind o casă cu regim de înălțime P și P+1E, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zonele centrale ale mun. Brăila.

Piața proprietăților rezidențiale urbane a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți rezidențiale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în Brăila. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspririi conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

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 dezvoltarea 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 pornesc 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 pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrală de tip comercial, 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.**
- **tendențe :** 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 prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 85 – 161 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chirie anuală: 0,80 – 1,50 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.

CMBU = comercială

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 chiriei.

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 bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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:

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

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

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:

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

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 Ţiriac 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 Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, 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, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

400 lei echivalent a 100 (97,31 lei/mp)

Suprafața este de 5,14 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 30 lei (5,91 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 3 lei (0,49 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 16.10.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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 locator 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 COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	5,14	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	inchiriere	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-56	-43	-41
Pret corectat		105	80	75
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		104,84	80,00	75,36
Conditii vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-26,21	-20,00	-18,84
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Conditii de piata	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Localizare	bd. Doronati	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Acces, deschidere (m)	curte interioara	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3,93	-3,00	-2,83
Pret corectat (EURO)		74,70	57,00	53,70
Destinatia (utilizarea terenului)	mixt	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-11,20	-8,55	-8,05
Pret corectat (EURO)		63,49	48,45	45,64
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		63,49	48,45	45,64
Suprafata si dimensiuni	5,14	310	260	690
Corectie procentuala		-31%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-19,68	-14,54	-15,97
Pret corectat (EURO)		43,81	33,92	29,67
Altele	cu restrictii de urbanism	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-15,33	-11,87	-10,38
Pret corectat (EURO)		28,48	22,04	19,28
Total corectie bruta		132,81	101,03	96,66
total corectie bruta cea mai mica		82,34%	82,09%	83,37%
Valoarea estimata	rotund	22,04	EUR/mp	
		97,31	lei/mp	
Curs euro		4,4142	lei	
\$ teren/mp	5,1	100 €	400 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ 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 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%
$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$	

$$\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} = 16,46$$

Valoarea de piață / mp	97,31 lei
Suprafața de teren (mp)	5,14

Chiria:

Chiria anuală / mp	5,91 lei
Chiria anuală total suprafață	30 lei
	7 €
Chiria lunară/mp	0,49 lei
Chiria lunara total suprafață	3 lei
	1 €
Curs Euro:	4,4142 lei

Documentele evaluării

CARTE FUNCİARA NR. 70928-C1-U33 Comuna/Oras/Municipiu: Braila


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	54423
Zisă	05
Lună	08
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 3060

Adresa: Braila, Bulevardul Dorobantilor, nr. 48, bloc A55, scara 3,

etaj P, nr. ap. 106

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	Cad: 510/106 Top: -	-	92,67			apartament compus din 4 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 4,20 % teren in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
4142 / 30.12.1999	
Contract de vanzare-cumparare nr. aut nr 9810, din 09.12.1999, emis de BNP VARGA VASILE	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, debandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) ILIE CONSTANTIN	{provenita din conversia CF 3060}
2) ILIE VIOLETA SVETLANA, soti	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 70928-C1-U33 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Braila, Bulevardul Dorobantilor, nr. 48, bloc A55, scara 3, etaj 8, nr. ap. 106

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Cad: 510/106 Top: -	-	92,67				apartament compus din 4 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 4,20 % teren in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte fundara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC71997/06-08-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
10/08/2015

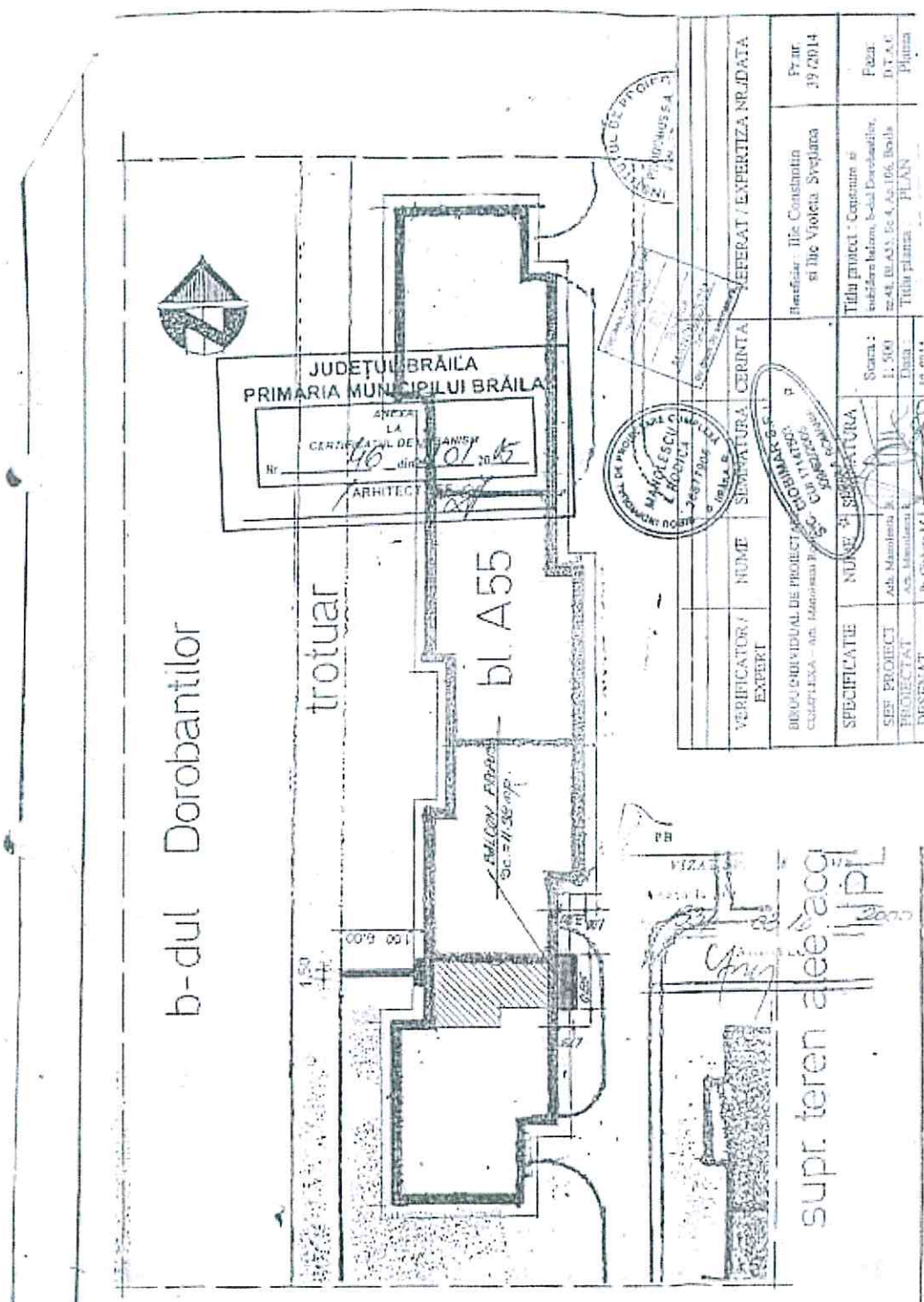
Asistent-registrator,
BOGDAN NOROCEL CASARU

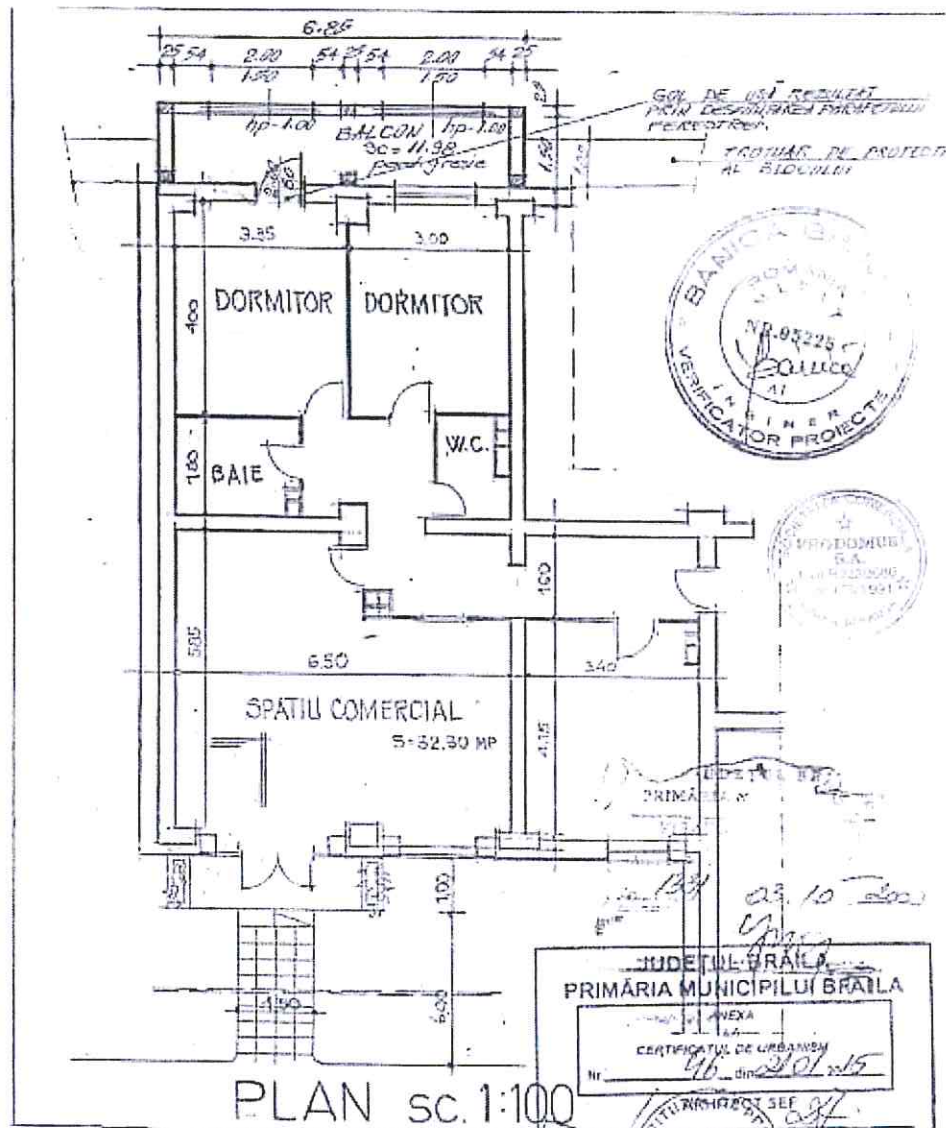
Referent,

Data eliberării,

17 08 2015







VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZANR/ DATA
DOSAR INDIVIDUAL DE PROIECTARE COMPLETA - Arb. Manolescu R. R.	SC. CIOBIMAR S.R.L. CUI 17147503 JOS 022005			Beneficiar: Ilie Constantin si Ilie Violeta Svetlana
SPECIFICATIE	NUMR	SEMNATURA		Titlu proiect: Construire si modificare balcon, b-dul Decobuzilor nr. 45, PLAS 5 Se 4, Ap. 106, Braila
SEF PROIECT	Arb. Manolescu R.		Scara: 1: 100	Fișă D.T.A.C.
PROIECTAT	Arb. Manolescu R.		Data: 12. 2014	Planșă A04
DESENAT	Pr. Clotaria M.			PLAN - preșent

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU
OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
MEMORIU TEHNIC - ARHITECTURA



1. DATE GENERALE

Amplasament: Braila, B-dul Dorobantilor, nr.48, Bl. A55, Sc.4, Ap.106, parter,
jud. Braila

Destinație: Construire și închidere balcon

Beneficiar: Ilie Constantin și Ilie Violeta

Proiectant: Arh. Manolescu Rodica, Birou individual de proiectare complexă

Lucrarea: DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU OBTINEREA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Faza: DTAC

Proiect: 11 / 2015

Prezentă documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea
obținerii AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru construire și închidere
balcon, Braila, B-dul Dorobantilor, nr.48, Bl. A55, Sc.4, Ap.106, parter, jud. Braila.

2. REGIMUL JURIDIC

Apartamentul nr.106 unde urmează să fie construit balconul este proprietatea
beneficiarului, conform contract de vânzare cumpărare nr.9810 / 09.12.1999.

3. REGIMUL ECONOMIC

Terenul pe care urmează să fie amplasată construcția se află în intravilanul orașului
Braila și are următorii vecini:

- | | |
|-----------|--------------------|
| - la Nord | Bloc A55 |
| - la Sud | Bloc A56 |
| - la Est | Bloc A60 |
| - la Vest | B-dul Dorobantilor |

4. REGIMUL TEHNIC

Su exist. Ap. = 92,67 mp.
Sc balcon propus = 11,98 mp.
Regimul de inaltime al constructiei este parter
Trotuar protectie bloc = 1,00m.
Suprafata teren de inchiriat = 8,14 mp.

5. SOLUTII CONSTRUCTIVE

Avand in vedere situatia existenta in teren solutiile constructive sunt urmatoarele:

Element de constructie

- | | |
|--------------------|--|
| * Fundatie | - beton armat monolit |
| * Structura | - zidarie portanta cu stalpisoni beton armat |
| * Pereti exteriori | - zidarie b.c.a |
| * Acoperis | - sarpanta lemn |
| * Invelitoare | - tabla LINDAB culoare rosie |
| * Tamplarie | - P.V.C. cu geam termopan |

6. FINISAJE INTERIOARE

Finisajele interioare sunt dupa cum urmeaza:

- | | |
|-------------|---------------------------|
| * Pardoseli | - gresie |
| * Pereti | - zugraveli lavabile |
| * Tavane | - zugraveli lavabile |
| * Tamplarie | - P.V.C. cu geam termopan |

7. FINISAJE EXTERIOARE

Toata constructia va fi placata cu polistiren de 10 cm gros conform plan A/15
Peretii exteriori ai constructiei vor fi vopsiti cu vopsea lavabila pastrand existenta a blocului
Tamplaria exterioara este din P.V.C. cu geam termopan

8. CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU

- | | |
|---------------------------|--|
| - Categoria de importanta | " D " - normala - stabilita conf H.G.R. 766/98 |
| - Clasa de importanta | " III " - stabilita conf P100 - I / 2013 |



Comparabile

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015. Numar anunt: 45776711

Zona b- dul A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere stradala 10 ml , utilitati in zona .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

Telefon: **0757 055 86**

Yahoo Messenger: **Daniel**

<http://olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html>

1/1

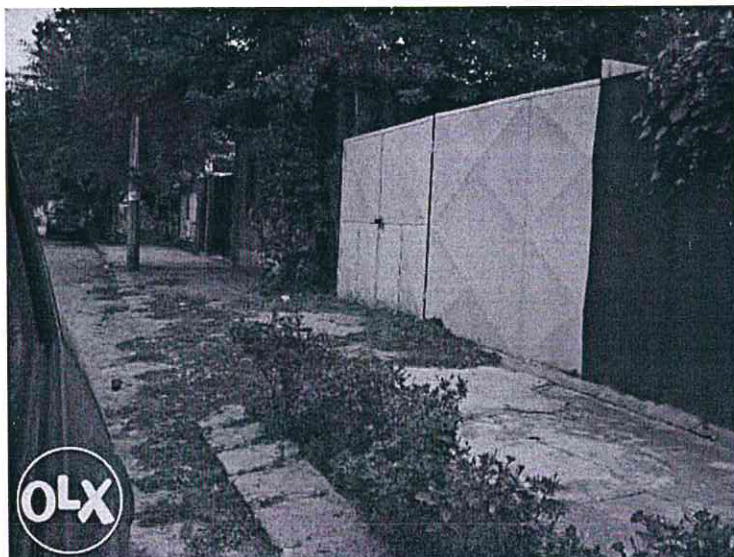
30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:34, 26 Martie 2015, Numar anunt: 35326587



Zona centrala , pe str. Citadelii , suprafata 260 mp , deschidere 8 ml , utilitati in zona - apa, energie,gaze.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**
 Telefon: **0767 056 806**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

<http://olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html>

1/1

30.03.2015

dx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numar anunt: 20149701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demolabila , deschidere 12 ml , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	80 000 €

Contact data

Persoana de contact: Sodamon Imob

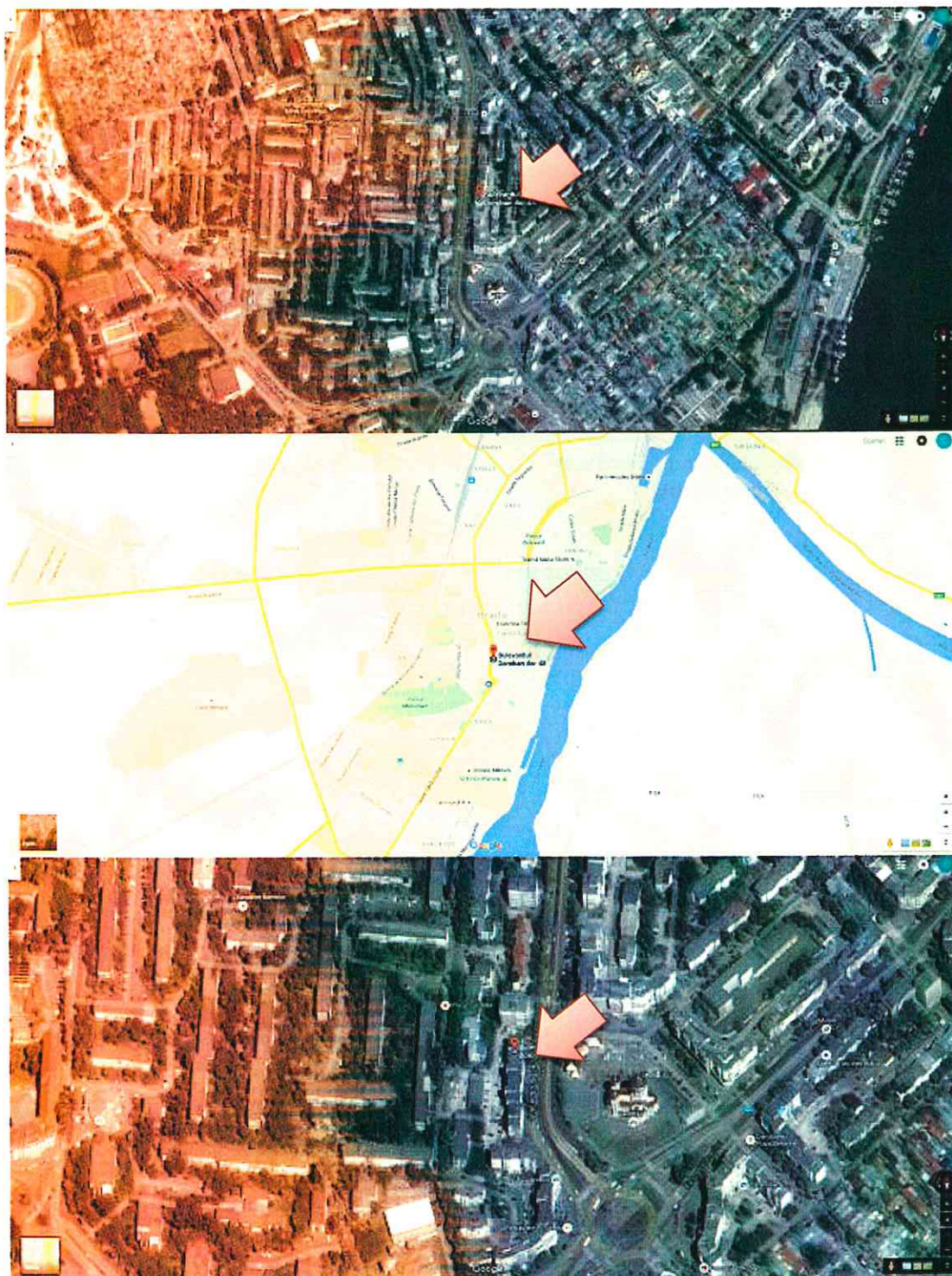
Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Telefon: 0757 055 806

<http://dx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html>

1/1

Amplasament



Foto



ANEXA NR. 16 LA HCM NR. 49/23.02.2017

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

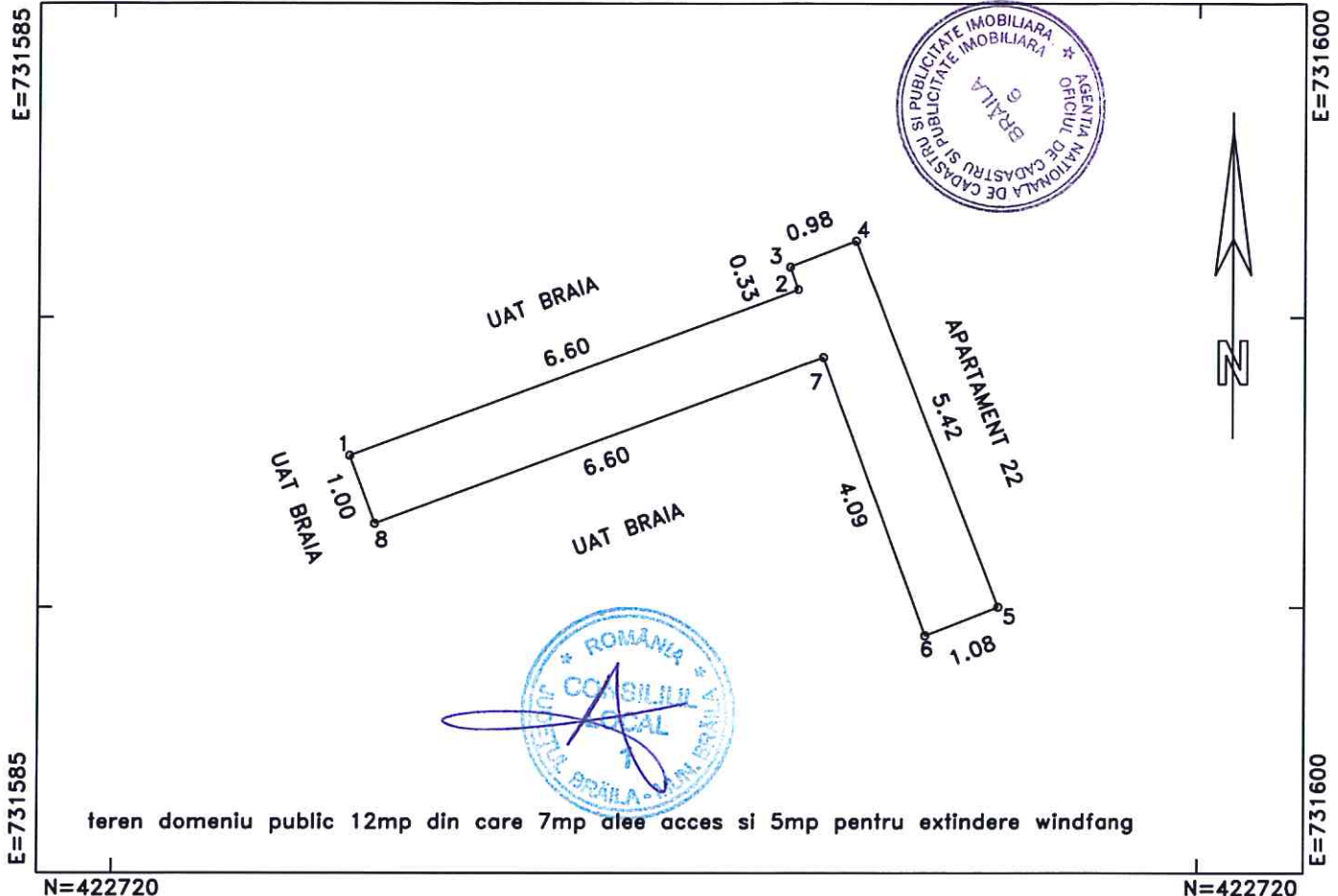
Scara 1:100

42550 / 08.11.2016

Nr.cadastral 29957	Suprafata masurata(mp) 12	Adresa imobilului Mun. Braila, cart. Obor, alea Margaretelor, nr. 7, bloc G3, sc. 2, parter, aferent ap. 22
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA

N=422740

N=422740



teren domeniu public 12mp din care 7mp al acces si 5mp pentru extindere windfang

N=422720

N=422720

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	12	
TOTAL		12	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=12mp

Suprafata din acte=12mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Confirm sa execute lucrari de cadastru, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

AUTORIZARE

Semnatura Seria RO-BUP Nr.0303

JIANU

Data: 29/09/2016 COLAE

Inspector:

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
CONFIRMARE
sing. SISU ELENA
SUBINGINER I

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:.....

Stampila BCPI

14. NOV. 2016



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

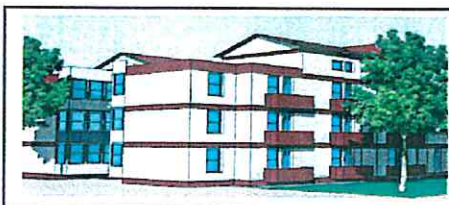
RAPORT DE EVALUARE NR. 165/SEPT. 2016

- OBIECTIV: “TEREN DOMENIU PUBLIC” –
CONSTRUIRE BALCON – PARTER
S = 11,95 MP
- BENEFICIAR: CIOACĂ AUREL (P.F.)
- LOCATIA: MUNICIPIUL BRĂILA,
CARTIER OBOR,
ALEEA MARGARETELOR NR. 7,
BL. G3, SC. 2, PARTER, AP. 22,
JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

SEPTEMBRIE 2016





INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI
• INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** CIOACĂ AUREL (P.F.)
- **BUNUL EVALUAT:** "TEREN DOMENIU PUBLIC"
CONSTRUIRE BALCON ȘI ALEE ACCES
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea
valorii terenului din domeniul public, în vederea
stabilirii valorii de închiriere, concesiune sau
constituire drept de suprafață
- **DATA EVALUĂRII:** 05 SEPTEMBRIE 2016
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
public, teren pe care proprietarul
apartamentului nr. 22 de la parterului blocului
"G3" din mun. Brăila, cartier Obor, Aleea
Margaretelor nr. 7, a executat un balcon,
ocupând prin construcția acestuia, suprafața
de 11,95 mp din domeniul public

Valoarea terenului în suprafață de 11,95 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și cu prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Experților Tehnici Judiciari Brăila și prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, rezultând următoarele:

Valoare de piață teren = $V_t = 4.550 \text{ lei} = 1.030 \text{ Euro} = 1.150 \text{ \$}$.



Propunere valoare de închiriere, concesionare sau constituire drept de superficie privind dreptul de folosință pentru $S_t = 11,95$ mp:

$V = 78,00 \text{ lei/lună} = 18,00 \text{ Euro/lună} = 20,00 \text{ \$/lună}$.

$11,95 = 6,5365 / \text{m}^2 / \text{an}$

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **05.09.2016** este de: **1 Euro = 4,45 lei** și **1 \\$ = 3,94 lei**.

SEPTEMBRIE 2016

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**



CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de **11,95 mp**, pe care proprietarul **apartamentului nr. 22** de la parterul **blocului "G3"** din municipiul Brăila, cartier Obor, Aleea Margaretelor nr. 7, a executat un balcon, ce a depășit suprafața din condominiu aferentă blocului.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru ca ulterior să se stabilească un preț de închiriere, concesionare sau constituire drept de superficie.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii/concesionării sau constituirii dreptului de superficie.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, fiind amplasat în cartierul Obor, Aleea Margaretelor nr. 7, respectiv în zona a II-a de amplasare, zona "B" de interes comercial și arhitectural.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **05.09.2016**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,45 lei** și **1 \\$ = 3,94 lei**.

1.4. Data inspecției

Data inspecției: **01.09.2016**, dată la care s-au efectuat măsurători, conform planurilor cadastrale.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R. - GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **01.09.2016**.

CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative

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

- Informațiile puse la dispoziție de proprietar sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.



- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării este încadrat în categoria terenurilor intravilane ale municipiului Brăila (domeniul public) și a fost ocupat peste limitele admise, pe o suprafață de 11,95 mp, prin execuția balconului aferent apartamentului nr. 22 de la parterul blocului "G3". Dreptul de proprietate al terenului este deplin pentru Primăria Municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul evaluat este amplasat în **zona a II-a ("B")** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, având asigurate toate utilitățile necesare și acces la mijloacele de transport urban.



CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în **zona a II-a ("B")** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu tranzacții similare în zona a II-a ("B") a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	ZONA STR. PLEVNEI	TEREN INTRAVILAN S = 220 MP	370,00	AUGUST 2015
2.	ZONA B-DUL DOROBANȚILOR	TEREN INTRAVILAN S = 150 MP	390,00	NOIEMBRIE 2015
3.	ZONA PIAȚA CONCORDIEI	TEREN INTRAVILAN S = 120 MP	380,00	APRILIE 2016
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS - MEDIA	TEREN INTRAVILAN ZONA "B"	400,00	2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zona respectivă sunt persoane interesate pentru achiziționarea acestor terenuri, iar expertul tehnic evaluator consideră că o valoare justă a terenului după eliminarea valorilor maxime și minime din tabel este de: **380 lei/mp**, preț competitiv pe piața liberă.

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 11,95 mp x 380 lei/mp = 4.550 lei = 1.030 Euro = 1.150 \$.

CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE



Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului din domeniul public ocupat de execuția balconului și a aleii de acces la apartamentul nr. 22 de la parterul blocului "G3" din

municipiului Brăila, cartier Obor, Alea Margaretelor nr. 7, județul Brăila, proprietatea fam. Cioacă Aurel, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **4.550 lei = 1.030 Euro = 1.150 \$.**

Pentru închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionarea sau darea în folosință pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesionare/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 4.550 lei/ 11,95 mp/ 5 ani/ 12 luni = 6,50 lei/mp/lună.

Valoare finală concesionare/lună = 11,95 mp x 6,50 lei/mp/lună = 78 lei/lună = 18 Euro/lună = 20 \$/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere/concesionare sau constituire drept de suprafață, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**

