

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 313
din 17.07.2017

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.245/30.06.2017.

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 comisiilor de specialitate nr. 1 și 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.245/30.06.2017;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 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.245/30.06.2017, 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 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr. 46, din blocul 17, sc. 3, parter, Calea Galați, nr. 339, proprietatea solicitantelor Bărbieru Valentina și Tiliuță Ana, pentru construcția provizorie, existentă pe teren, cu destinația de balcon, înscrisă pe rolul fiscal.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din Anexa la H.C.L.M. nr. 261/2017 și 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 **2,68 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 14,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.41, din blocul A9, sc.3, parter, Bdul Dorobanților, nr.9, proprietatea solicitanților Pătrașcu Gheorghe și Pătrașcu Ionica, pentru edificarea unei construcții provizorii cu destinația de windfang pe două laturi, acces din exterior cu alee, trepte și podest, pentru spațiu de birouri.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din Anexa la H.C.L.M. nr. 148/2017 și 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 **3,50 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 13,05 mp, iar suprafața de 11,95 mp este închiriată conform contractului nr.44/2001 și a actelor adiționale ulterioare, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.3, din blocul 1, sc.1, parter, Calea Călărașilor, nr.60, proprietatea solicitanților Ciuciu Mircea și Ciuciu Ecaterina, pentru construcția provizorii existentă pe teren, cu destinația de rampă și alee de acces.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din Anexa la H.C.L.M. nr. 261/2017 și 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 **2,23 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 4,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.62, din blocul H4, sc.4, parter, Aleea Mugurilor, nr.7, proprietatea solicitanților Gâță Daniel și Gâță Nicoleta, pentru edificarea unei construcții provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 4 din Anexa la H.C.L.M. nr. 261/2017 și 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 **1,68 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 5,00 mp (5,22 mp real măsurat), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.41, din blocul K1, sc.3, parter, str. Hipodrom, nr.27, proprietatea solicitantei Bălănescu Elena, pentru edificarea unei construcții provizorii cu destinația de alee acces, trepte, podest pentru laborator analize medicale.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 5 din Anexa la H.C.L.M. nr. 261/2017 și 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 **3,33 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 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.3, din blocul F, sc.1, parter, str. Calea Galați, nr.78, proprietatea solicitantei TERMHIDRO S.R.L., pentru construcția provizorie existentă pe teren, cu destinația de balcon și alee acces.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 6 din Anexa la H.C.L.M. nr. 261/2017 și 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 **0,41 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.

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.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



ILIE GINA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
DRĂGAN ION

ANEXĂ NR. 1.1.

Anexa 1.35 la regulament

la HELM nr. 313/17.07.2017.

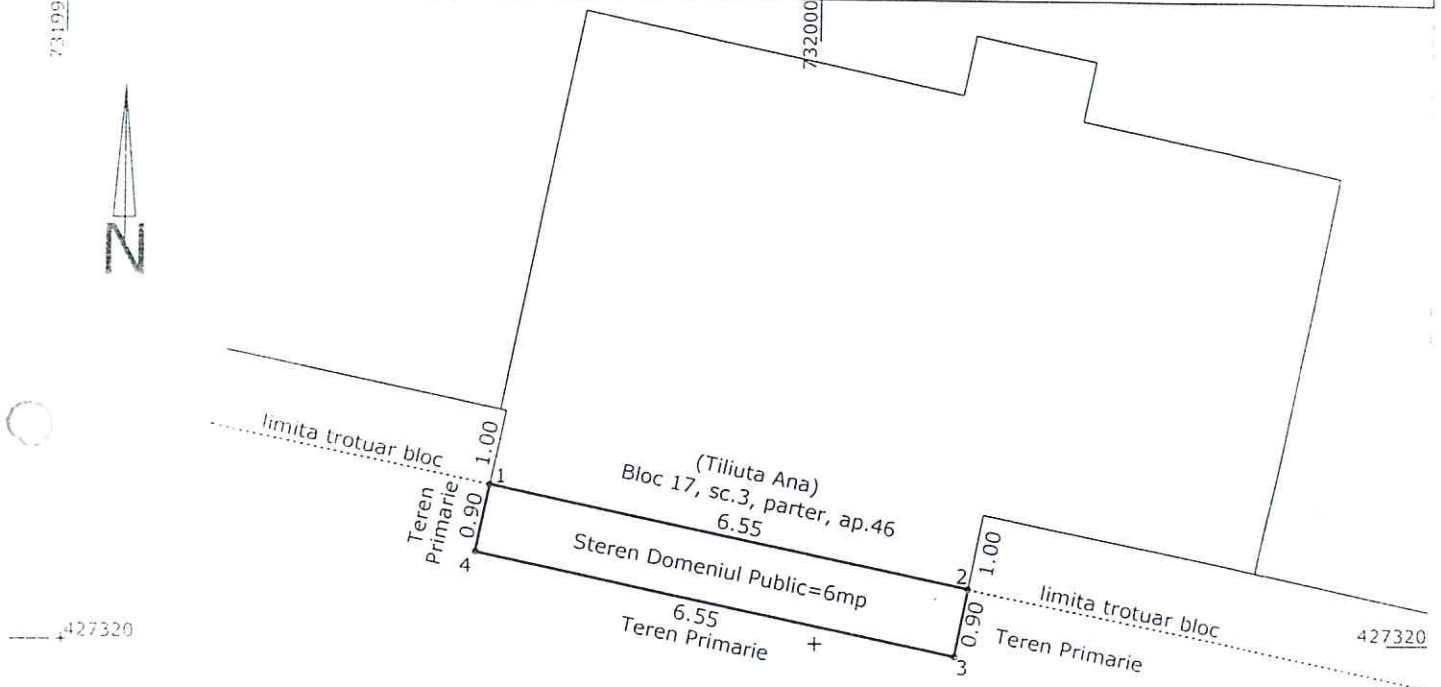
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:100

31491/11.05.2017

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
	6	CALEA GALATI Nr. 339, BLOC 17, SC.3, PARTER, AP.46 (extindere balcon)

Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Braila, localitate Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	6	Imprejmuire: constructii
TOTAL		6	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
		Suprafata totala masurata a imobilului=	6mp
		Suprafata din act=	5.90mp

Executant: DRAGHICI MIRCEA DORU

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea

intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 03.05.2017

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data: 03.05.2017

Stampila BCPi

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.75/14.12.2016**



Adresa: Braila, Calea Galati, nr.339, bl. 17, sc.3, parter, teren aferent ap.46;

Proprietar: Municipiul Braila;

Solicitantă: BARBIERU VALENTINA;

Destinatar: Primaria Braila;

Data evaluării: 14.12.2016;

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 – Decembrie 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 - „citor 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 asistența 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 să aibă atribuții legale sau reglementate în legătura 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 5.9mp din domeniul public (pe care s-a construit un balcon) și a redevenței, în vederea închirierii terenului.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redevenței pentru suprafața de 5.9mp 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 5.90mp, situat in Braila, Calea Galati, nr.339, bl. 17, sc.3, parter, teren aferent ap.46, pe care este amplasat o parte din balconul edificat de proprietarii apartamentului;

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 nord a Municipiului Braila;
- accesul la terenul de evaluat se poate realiza din Calea Galati, artera importanta a municipiului;
- 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 5.90mp;
- dimensiuni: terenul (de sub blocul 17, alipit de suprafata de 5.90mp care se evalueaza) are suprafata de 1000mp (20m x 50m);
- 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 solicitanta lucrarii:

- Contract de vanzare cumparare nr. 109/30.07.1993;
- Certificat de Mostenitor nr.142/18.11.2015;
- Relevu apartament;

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

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizări (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 decembrie 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 14.12.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2016, data raportului este 14.12.2016.

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;
- agentile imobiliare colaboratoare;

- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

In urma investigatiilor efectuate am intocmit **Anexa nr.3**, in care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectionat comparabilele folosite in estimarea valorii terenului subiect, Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse intre 20-106euro/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;

➤ 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;
- 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 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 IN EVALUARE SI 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 terenului subiect 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, specificatiile 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 urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare, care au drept consecinta variatiile preturilor pe piata imobiliara.

Criteriile de comparatie pentru a estima similitudinea proprietatilor imobiliare au in vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai buna utilizare;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata;
- Cheltuieli imediate dupa cumparare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafata deschidere, acces, utilitati;
- Caracteristici deosebite (daca este cazul);
- Utilizarea proprietatii;

Avand in vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul latime/lungime, utilitati, am selectat urmatoarele oferte cu terenuri asemanatoare. Toate comparabilele folosite au fost vizionate (fotografiate), s-a luat legatura cu proprietarii care le oferteaza si s-au obtinut detaliile prezentate mai jos:

A. Vand teren 1000mp in Brailita, 40 000 €, 40Euro/mp, 0727 729 912

Teren intravilan, situat in cartierul Brailita, str. Andrei Cocos, nr.1, nu are constructii pe el Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 19:28, 23 noiembrie 2016, Numar anunt: 105242856

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Finantare Cumpara prin creditul ipotecar Bancpost cu dobanda redusa!

Vand teren intravilan 1000mp, situate in cartierul Brailita, str. Andrei Cocos, nr.1, (24m x 38m), Utilitatile la strada. (strada pietruita)

B. Teren intravilan cartier Vidin, 20 €, 0239 697 999

Braila, judet Braila Adaugat La 20:07, 21 noiembrie 2016, Numar anunt: 44300827

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 5 000 m²

Teren de vanzare cu mai multe posibilitati, 5000 mp, tot terenul ori parcelat (la 1000mp 25m x 40m), cu intrare in strada Artarului. Utilitatile (apa, gaze, canalizare) sunt la strada. Pretul 20 € mp. Suna la 0239697999;

C. Teren suprafata pana la 1000mp cu utilitati, Vidin, 20 €, 0745 503 878

Braila, judet Braila Adaugat La 08:15, 11 decembrie 2016, Numar anunt: 52221385

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

(23m x 43m)

Vand teren intravilan suprafata 1000mp, cu utilitatile pe teren, cu destinatia curti, constructii strada Artarului nr.13, cartier Vidin (langa uzina Progresul);

D. Loturi de teren intravilan, str. Eroilor, nr 1, Braila, 50 € Negociabil, 0721 720 624

Braila, judet Braila Adaugat La 15:07, 17 noiembrie 2016, Numar anunt: 109024284

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 500 m²

Se poate vinde pe loturi de 1000mp (20m x 50m)

Utilitati pe teren: asphalt, energie, apa, canalizare, gaze. Preturile pot fi usor negociate.

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		40	20	20	50
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Oferta/tranzactie					
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-0.4	-0.2	-0.2	-0.5
Pret corectat		39.6	19.8	19.8	49.5
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		39.6	19.8	19.8	49.5
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		39.6	19.8	19.8	49.5
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		39.6	19.8	19.8	49.5
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		39.6	19.8	19.8	49.5
LOCALIZARE					
Localizare	Calea Galati nr.339	Str. Andrei Cocos, nr1 (inferioara)	Str.Artarului (in spatele depoului de tramvai) (inferioara)	Str.Artarului nr.13 (inferioara)	Str. Eroilor, nr.1 (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		+1.98	+0.99	+0.99	+2.48
Pret corectat		41.58	20.79	20.79	51.98
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	1000	1000	1000	1000	1000
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /supr.teren		0	0	0	0
Deschiderea (m)	20	24	25	23	20
Corectie unitara/procent.		-2%	-2%	-2%	0%
Corectie totala /deschidere		-0.83	-0.42	-0.42	0
Acces	Str. asfaltata	Str. pietruita	Str. pietruita	Strada pietruita	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		+ 3%	+3%	+3%	0%
Corectie totala /acces		+1.25	+0.62	+0.62	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el.,gaze la teren	Apa, canal, en.el. gazele la strada	Apa, canal-pe teren, en.el, gaze la strada	Apa, canal-pe teren, en.el, gaze la teren	Apa, canal, en.el. gazele la teren
Corectie unitara/procent.		+20%	+20%	0%	0%
Corectie totala /utilit.disponib.		+8.31	+4.15	0	0

Caracteristici 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		50.31	25.14	20.99	51.98
Corectie totala neta		+10.31	+5.14	+0.99	+1.98
Corectie totala neta%		%	%	%	%
Corectie totala bruta		12.77	6.38	2.23	2.98
Corectie totala bruta%		%	%	%	%
VALOARE ESTIMATA Euro 139.55euro x 22mp = 3070.1Euro (13 853lei) 4.5124lei/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, toate ofertele fiind recente;

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabila A are localizare superioara fata de toate comparabilele; comparabilele A, B, C si D au fost ajustate 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 1000mp. Toate comparabilele au aceeasi suprafata, in consecinta nu se impun ajustari;

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 20m; pentru diferenta de dimensiune a deschiderii la strada dintre proprietatea subiect si comparabilele A, B si C de 3 - 5m, am aplicat o ajustare comuna de 2%. Comparabila D avand aceeași deschidere ca si proprietatea subiect, nu a fost ajustata

Valoarea ajustarilor 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; comparabilele A, B si C sunt situate pe strazi pietruite, in consecinta au fost ajustate cu +3%; comparabila D este situata pe o strada asfaltata si nu s-au impus ajustari; amplasate pe strazi asfaltate; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre accesul la terenurile comparabile si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A si B nu au utilitatile pe teren ci la strada, pentru acest fapt am le-am ajustat cu +20%; comparabilele C si D dispun de toate utilitatile ca si proprietatea subiect, nu s-au impus ajustari; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre existenta utilitatilor la imobilele comparabile si la proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – nu este 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 20.99Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect: $20.99\text{Euro} (95\text{lei}) \times 5.90\text{mp} = 124\text{Euro} (559\text{lei})$
4.5167lei/Euro;

Valoarea de piata rotunjita a terenului 560lei

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

Pentru determinarea redevenței (**Anexa nr. 1**) pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primele 25 de închirieri

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:

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

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 (decembrie 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 euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în lei este 4.5167 Lei/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 piata rotunjită a terenului 560lei

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 190lei (32.20lei/mp/an)

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 15.83lei (2.68lei/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 14.12.2016;
- 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 calculul valoarei 14.12.2016 a fost de 4.5167Lei/Euro



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei;
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;
- Nr.5 - Fotografii ale comparabilelor;



ANEXA NR. 2.1

1a HCLM nr. 313/17.07.2017

O.C.P.I BRAILA
Nr. R.G.I 30118/
128.04.2017



A. Date referitoare la teren			Mentiiuni
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Ce	14	Teren domeniu public aferent extindere windfang ap. 41.
TOTAL		14	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 14 mp

Excentant

CERTIFICAT **STAMATE Iulian**

DE

CONFIRMARE

Confirmarea corectitudinii masuratorilor la teren, corectitudinii întocmirii documentatiei cadastrale si corespundenței acestora cu realitatea din teren

STAMATE

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si

OFICIUL CADASTRAL

ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

BRĂILA

Sing. **ȘISU ELENA**

SURVEYOR

ANEXA NR. 2.2

la HCLM nr. 313/17.07.2017

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 14 M.P.,

proprietate publică, pentru WINDFANG, ALEE ACCES, TREPTE și PEDEST
aferente apartamentului situat în municipiul Brăila,
b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41, parter -,
imobil proprietatea lui PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

02 Martie 2017

Solicitant

PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA

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 02.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA, aferent EXTINDERII apartamentului situat în Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41 -, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 02 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 02 martie 2017. 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 14 M.P., aferent EXTINDERII apartamentului situat în municipiul Brăila,
b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41, parter -, proprietatea lui
PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA la 02.03.2017 (cu TVA)
este 14.710 LEI -, astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
14.710 LEI/25 ANI, adică 588,40 LEI/AN/14 M.P.,
respectiv 42,02 LEI/AN/M.P. sau 3,50 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. Inspekția 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. Inspekția 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 (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 02.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA, aferent EXTINDERII apartamentului situat în Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41 -, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 02 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 02 martie 2017. 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 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 explicateaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 02.03.2017 (cu TVA), este de 14.710 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.

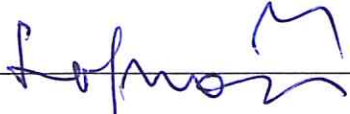
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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 EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluarii 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 evaluarii;
- 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 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, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa și prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în 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 în instanta, în afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute în acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluarii.

Obiectul evaluarii îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 02.03.2017.

Scopul evaluarii îl constituie estimarea valori bunului în vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluarii se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul și celelate persoane interesate în 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 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 Martie 2017, 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 02.03.2017.

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 EXTINDERII apartamentului situat în Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41 -, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 14 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41 -, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA.

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 apartamentului situat în Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41 -, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA.

Suprafata terenului este de 14 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 și nerezidențiale -, mai exact aferent EXTINDERII apartamentului situat în Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA.

Mai jos este prezentată Fișa tehnică a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent EXTINDERII apartamentului situat în Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41 -, imobil având proprietar pe PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	14,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, b-dul Dorobanților nr. 9, bl. A9, sc. 3, ap. 41
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 nerezidențiale (spațiu birouri / comercial / adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesită măsuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fără probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Funcționare restaurant pe domeniul public, în scop nerezidențial

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 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 Brăilei, 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 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 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 zonă.

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 :	- nerezidential, aferent funcționării unui sediu de birou 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 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 nerezidentiale (afaceri funcționării unui spațiu de birou), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaje: terenul este într-o zona circulată a municipiului, într-o zonă de blocuri de locuințe și spații comerciale.

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: funcționarea unui spațiu de birou pe domeniul public.

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 nerezidentiale (functionarea unui spatiu de birou pe domeniul public), implica Cea Mai Bună Utilizare a Proprietății.

5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

În conformitate cu cerințele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluată trebuie să fie valoarea de piață, definită astfel:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă ar fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Pe baza datelor obținute de la Client și disponibile din piața specifică, analiza premergătoare evaluării, inclusiv analiza CMBU, s-au făcut în scopul determinării abordării, bazei valorii și metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordările prin:

- comparația vânzărilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordări au ca rezultat valoarea de piață, dacă în aplicarea lor, toate informațiile necesare utilizate provin din piață. Dacă informațiile utilizate nu sunt din piață, atunci valorile obținute sunt valori în afara pieței (non-piață).

Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată (spre exemplu, în situații când nu există o piață adecvată a vânzărilor/cumpărarilor de active), se decide utilizarea unei valori surogat, cum este de exemplu costul de înlocuire net (CIN), care se aplică pe baza principiului substitutiei.

O altă abordare adecvată în evaluare este cea bazată pe capitalizarea/actualizarea venitului obținabil din utilizarea proprietății, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazează pe principiul că nici un investitor rațional nu ar investi într-o proprietate mai mult decât fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazează pe transformarea financiară a venitului în valoare și ține cont de așteptarea investitorului mediu, rațional, reflectată prin riscul la care este supusă investiția 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. 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 14 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 nerezidentiale (funcționarea unui spațiu de birou pe domeniul public).

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 (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 14 MP ar fi funcționarea unei extinderi a unui spațiu de birou pe domeniul public – activitate în scopuri nerezidențiale, suprafata inchiriată în totalitate, la pretul pietei de 11,25 lei/mp (circa 2,50 Euro/mp) suprafata construită pe lună – nerezidential, tip spațiu comercial de servicii către populație, utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (notariat, avocat, etc.).

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

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (spațiu de birou) 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 111,98 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:

- 10,48 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 101,50 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

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

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 14 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	20.300 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 14 \text{ mp} \times 11,25 \text{ lei/lunar} \times 12 \text{ luni}$	1.890 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	37,80 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	1.852,20 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	111,98 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	1.740,22 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%

8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = Vc \times C$	710,50 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	1.029,72 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	14.710,28 lei adică 14.710 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 14 M.P.,
aferent EXTINDERII apartamentului situat în municipiul Brăila,
b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41, parter -,
proprietatea lui PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA,
la data de 02.03.2017 (cu TVA),
este de 14.710 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, bransamente 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 14 M.P., aferent EXTINDERII apartamentului situat în municipiul Brăila,
b-dul Dorobanților nr. 9, bloc A9, scara 3, ap. 41, parter -,
proprietatea lui PĂTRAȘCU GHEORGHE și PĂTRAȘCU IONICA,
la data de 02.03.2017 (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 02.03.2017, este de 14.710 LEI (14.710 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).

REDEVENȚA ANUALĂ

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:

14.710,00	Lei/14 m.p./25 ani
588,40	Lei/14 m.p./1 an
42,02	Lei/1 m.p./1 an
3,50	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 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: B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 93, Loc. Brăila, Jud. Brăila

Telefon: 0339 880 088

Fax: 0339 880 088

Mobil: 0722 997 997

E-mail: contact@lupsaconsult.ro

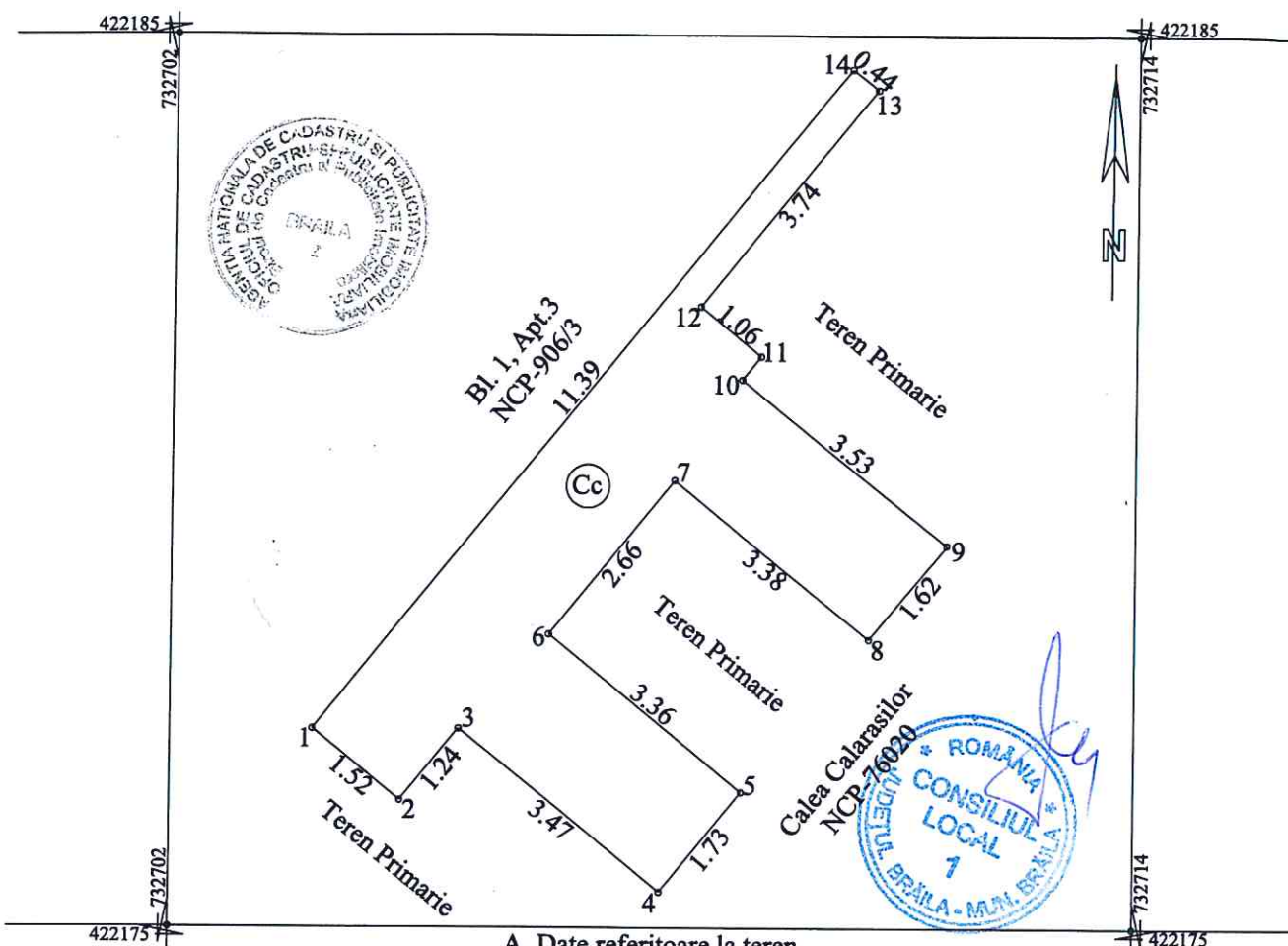
Web: www.lupsaconsult.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

26762 / 20. APR. 2017

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90592	25	Intravilan, mun. Braila, Calea Calarasilor, nr. 60, Bl.1, Sc.1, Parter, Apt.3.
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	25	Imprejm. nematerializata: 14-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.
			Pe teren sunt edificate extindere balcon, trotuar acces, scari si platforma.
TOTAL		25	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 25mp

Suprafata totala conform act = 25mp

Executant: SC IEDIDIA SRL CERTIFICAT DE Confirm executarea masurarilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: 13.04.2017	Stampila BCPI
---	-----------------------------

Evaluări imobiliare

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: **20.03.2017**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 25,00 m.p. –**
proprietate publică, pentru **PLATFORMĂ, SCĂRI**
ȘI ALEE DE ACCES aferentă imobilului situat în
municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc
1, scara 1, apartament 3, parter

Proprietar: **CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA**

Data evaluării: **20.03.2017**

Valoarea estimată de piață
a terenului și a infrastructurii
afereente: **16.732 LEI/25,00 M.P., adică 669,28 LEI/M.P.**

Valoarea minimă
estimată a chiriei: **669,28 LEI/AN/25,00 M.P.**
respectiv **26,77 LEI/AN/M.P.**
sau **2,23 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 – 25,00 M.P.,

proprietate publică, pentru PLATFORMĂ, SCĂRI și ALEE ACCES aferentă
imobilului situat în mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1,
apartament 3, parter -, apartament proprietatea
lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

***Data evaluării* 20 Martie 2017**

***Solicitant* CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA**

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 20.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA, pentru PLATFORMĂ, SCĂRI ȘI ALEE ACCES aferentă imobilului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -, apartament având proprietar pe CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 20 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 20 martie 2017. 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 25,00 M.P., pentru PLATFORMĂ, SCĂRI și ALEE
ACCES aferentă imobilului din mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, sc. 1, ap. 3,
parter -, proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA
la data de 20.03.2017 (cu TVA) este de 16.732 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
16.732 LEI/25 ANI, adică 669,28 LEI/AN/25,00 M.P.,
respectiv 26,77 LEI/AN/M.P. sau 2,23 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. Inspekția 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. Inspekția 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 20.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA, pentru PLATFORMĂ, SCĂRI și ALEE ACCES aferentă imobilului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -, apartament având proprietar pe CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 20 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 20 martie 2017. 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 si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definița 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 20.03.2017 (cu TVA), este de 16.732 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 EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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 raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vindută;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- 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 ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca 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;
- Evaluatorul nu are cunoștința 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 ca nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- Situația actuală a proprietății și 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;
- Evaluatorul consideră 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;
- Continutul 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 instanța, 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 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.

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 20.03.2017.

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 Martie 2017, 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 20.03.2017.

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 clientului. 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 pentru PLATFORMĂ, SCĂRI și ALEE ACCES aferentă imobilului din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Pe terenul de 25,00 m.p. sunt amplasate PLATFORMA, SCĂRI și ALEE ACCES aferentă imobilului din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA.

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, este aferent PLATFORMA, SCĂRI și ALEE ACCES aferentă imobilului din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA.

Suprafata terenului este de 25,00 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 informațiile 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 nerezidentiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, pentru intrarea în legalitate (platformă, scări și alee acces) pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA.

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 PLATFORMA, SCĂRI și ALEE ACCES aferentă imobilului din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	25,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, 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 ne și rezidențiale (balcon – locuință – comercial / alee acces - 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	Alee acces pe domeniul public, în scop nerezidențial

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 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 roșiaticice. 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 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 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 :	- nerezidential, aferent constructiei unei alei acces 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

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 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 proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și 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 nerezidentiale (aferent amplasării unei extinderi a spațiului), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaj: terenul este intr-o zona nerezidentiala, de blocuri de locuinte și spații comerciale, inclusiv piață.

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 unei extinderi pe domeniul public a spațiului frizerie.

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 si 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 nerezidentiale (constructia de platformă, scări și alee acces pe domeniul public), 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, între 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 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.

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 considera 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 25,00 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 nerezidențiale (construcția de platformă, scări și alee acces a spațiului de frizerie).

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

Metoda reziduală

Folosim această metodă deoarece :

- valoarea construcției poate fi estimată cu destulă precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piață pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren și despre construcție

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitată pe 1 HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitată a proprietății 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 – construcții

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitată anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vânzare a proprietății (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 construcții.

Etapile procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizări a terenului considerat liber ;
- estimarea costului construcției ipotetice (V_c) pentru cea mai bună utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potențial (VBP) generat de proprietate dacă ar fi închiriată în condițiile pieței pentru utilizarea în ipoteza celei mai bune utilizări, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potențial (VNP) generat de proprietatea prin scăderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scăzând impozitele și taxele (IT) aferente proprietății;
- calcularea venitului net efectiv generat de clădire (VNEc) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru construcții 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adica valoarea unei proprietati (V), privita ca o investitie, este raportul între 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 25,00 MP ar fi amplasarea unei extinderi (aferentă apartamentului în cauza) pe domeniul public pentru extinderea spațiului de frizerie ce se autorizează – activitate in scopuri nerezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 8,0-10,0 lei/mp suprafata construita pe luna – nerezidential, tip spatiu comercial de prestări de servicii – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (frizerie, coafură).

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 206,02 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:

- 24,77 lei impozit teren (9.908 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona A);
- 181,25 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

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

Rd	Explicatia	Calculul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 25,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	36.250 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 25,00 \text{ mp} \times 9 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	2.700 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	54,00 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	2.646 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	206,02 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	2.439,98 lei/an

7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = Vc \times C$	1.268,75 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	1.171,23 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	16.731,85 lei adică 16.732 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 25,00 M.P.,
aferent PLATFORMĂ, SCĂRI și ALEE ACCES pentru imobilul din municipiul Brăila,
Calea Călărașilor nr. 60, bloc 1, scara 1, ap. 3, parter -,
apartament proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA,
la data de 20.03.2017 (cu TVA),
este de 16.732 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, bransamente 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 25,00 M.P., aferent PLATFORMĂ, SCĂRI și ALEE ACCES
pentru imobilul din municipiul Brăila,
Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -,
apartament proprietatea lui CIUCIU MIRCEA și CIUCIU ECATERINA,
la data de 20.03.2017 (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 20.03.2017, este de 16.732 LEI (16.732 + 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 predictie;
- 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 sint 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).

Limita minimă a prețului concesiunii

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 publică, 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:

16.732,00	Lei/25,00 m.p./25 ani
669,28	Lei/25,00 m.p./1 an
26,77	Lei/1 m.p./1 an
2,23	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 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: B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 93, 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

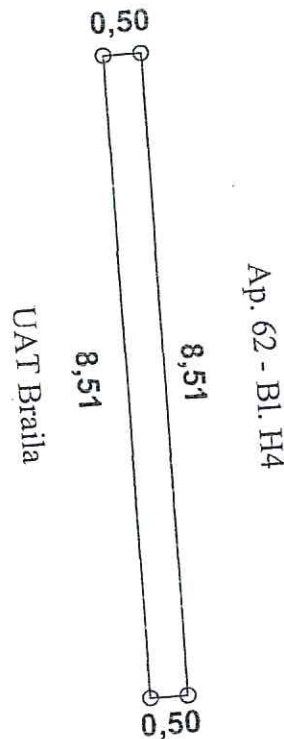
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

ANEXA NR. 4.1
la HCLM nr. 313/17.07.2017

Nr. cadastral	Supraf. masurata (mp)	Adresa imobilului
90639	4	Mun. Braila, Cart. Obor, Al. Mugurilor nr. 7,
Cartea Funciara nr.		Bl. H4, sc. 4, aferent ap. 62, parter
		BRAILA

O.C.P.I BRAILA
Nr. R.G.I. 27032/19-5-2017



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
I	Cc	4	Teren domeniu public aferent extindere balcon ap. 62.
TOTAL		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Executant
ing. Stamate Iulian
AUTORIZARE
Confirmarea executarii masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data 20.03.2017

Inspector
OFICIUL DE CADASTRU
Confirmarea introducerii in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
ing. SISU ELENA
SUBINGINER I
Semnatura si parafa
Data
Stampila BCPI
12. MAI 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: **24.03.2017**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 4,00 m.p. –**
proprietate publică, pentru CONSTRUIRE ȘI
ÎNCHIDERE BALCON aferent apartamentului
din municipiul Brăila, Aleea Mugurilor,
nr. 7, bloc H4, scara 4, apartament 62, parter

Proprietar: **GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA**

Data evaluării: **24.03.2017**

Valoarea estimată de piață
a terenului și a infrastructurii
afereente: **2.019 LEI/4,00 M.P., adică 504,75 LEI/M.P.**

Valoarea minimă
estimată a chiriei: **80,76 LEI/AN/4,00 M.P.**
respectiv **20,19 LEI/AN/M.P.**
sau **1,68 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 – 4,00 M.P.,

proprietate publică, pentru CONSTRUIRE ȘI ÎNCHIDERE BALCON
aferent apartamentului situat în municipiul Brăila, Aleea Mugurilor,
nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -,
apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

24 Martie 2017
GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA

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 24.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA, aferent construirii și închiderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament având proprietar pe GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 24 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 24 martie 2017. 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 4,00 M.P., aferent construirii și închiderii balconului ce aparține apartamentului
din Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, sc. 4, ap. 62, parter -,
proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA
la 24.03.2017 (cu TVA) este 2.019 LEI -, astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
2.019 LEI/25 ANI, adică 80,76 LEI/AN/4,00 M.P.,
respectiv 20,19 LEI/AN/M.P. sau 1,68 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. Inspekția 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. Inspekția 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 24.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA, aferent construirii și închiderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament având proprietar pe GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 24 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 24 martie 2017. 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 expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 24.03.2017 (cu TVA), este de 2.019 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 EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluarii 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 evaluarii;
- 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 24.03.2017.

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 Martie 2017, 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 24.03.2017.

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 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 construirii și închiderii balconului ce aparține apartamentului din Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 4,00 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA.

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, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA.

Suprafata terenului este de 4,00 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 și nerezidențiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, pentru intrarea în legalitate a balconului (construire și închidere) pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA.

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, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	4,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, 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 (construire și închidere balcon) pe domeniul public, în scop nerezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

Analiza pieteii 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 Brăilei, 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 mlăștină, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și rosietice. 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 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 zonă.

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 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 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 proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și 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 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 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. 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 4,00 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 nerezidentiale (constructia unui balcon pentru extinderea locuintei actuale).

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 1 HA/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.

Etapale procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (Vc) 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 4,00 MP ar fi amplasarea unui balcon (afert 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 8,0 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 31,99 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:

- 2,99 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 29,00 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

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

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 4,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	5.800 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 4,00 \text{ mp} \times 8,0 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	384,00 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	7,68 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	376,32 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	31,99 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	344,33 lei/an

7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = Vc \times C$	203,00 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	141,33 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	2.019 lei adică 2.019 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 4,00 M.P.,
aferent construire și închidere a balconului ce aparține de apartamentul din Brăila,
Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -,
apartament proprietatea lui GÂȚĂ DANIEL și GÂȚĂ NICOLETA,
la data de 24.03.2017 (cu TVA),
este de 2.019 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 4,00 M.P., aferent construirii și închiderii balconului ce aparține de apartamentul din Brăila, Aleea Mugurilor, nr. 7, bloc H4, scara 4, ap. 62, parter -, apartament proprietatea lui GĂȚĂ DANIEL și GĂȚĂ NICOLETA, la data de 24.03.2017 (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 24.03.2017, este de 2.019 LEI (2.019 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 conditiile 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 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 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:

2.019,00	Lei/4,00 m.p./25 ani
80,76	Lei/4,00 m.p./1 an
20,19	Lei/1 m.p./1 an
1,68	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 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: B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 93, 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

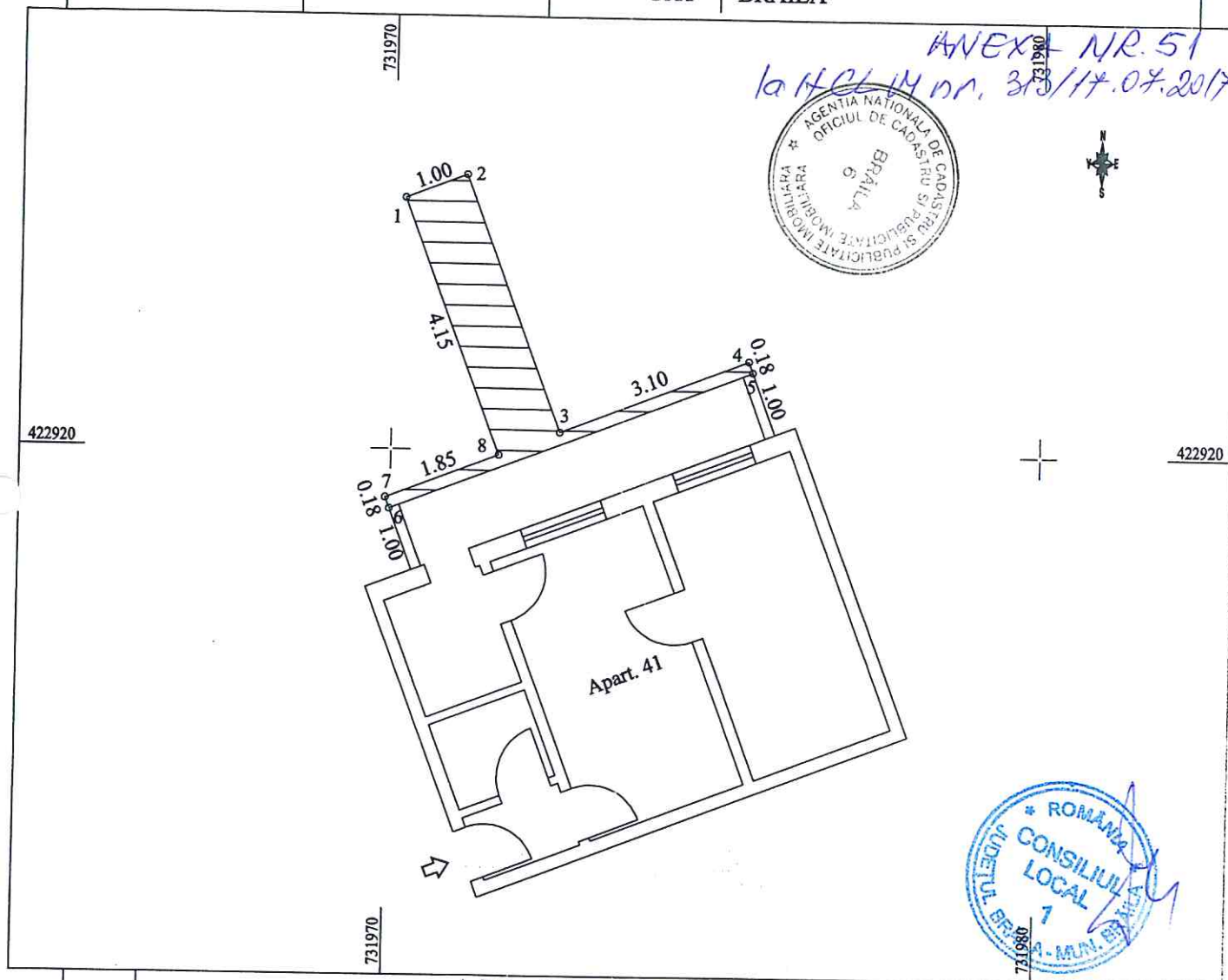
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35 la regulament

Scara 1 :100

28456/25.04.2017

Nr. cadastral <i>50654</i>	Supr. masurata (mp) 5	Adresa imobilului: intravilan municipiul Braila, strada Hipodrom nr. 27, bloc K 1, scara 3, parter, apartament 41
Carte Funciara nr.		UAT BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)	Mentuni
1	Cc-TDI	5		teren Domeniul public propus spre inchiriere
Total		5		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)	Mentuni

Suprafata totala masurata a terenului = 5 mp

Executant : tehn. Viorel RUSU
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila



Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

SEMINATURA SI PARAFĂ
ing. GEANCOȘ FANICA
CONSILIER

26.04.2017

Data Aprilie 2017

Data :



INVDPROIECT 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. 24/FEBRUARIE 2017

- **OBIECTIV:** TEREN DOMENIU PUBLIC
CONSTRUIRE ALEE ACCES -
PARTER
- **BENEFICIAR:** BĂLĂNESCU ELENA
- **LOCAȚIA:** MUNICIPIUL BRĂILA,
STR. HIPODROM NR. 27,
BL K1, SC. 3, PARTER, AP. 41,
JUDEȚUL BRĂILA

EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2017

FEBRUARIE 2017





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:** BĂLĂNESCU ELENA (P.F.)
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN – "DOMENIU PUBLIC"
S = 5,00 MP (CONSTRUIRE ALEE DE 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 ÎNTOCMIRII
RAPORTULUI DE
EVALUARE:** 22 FEBRUARIE 2017
- **DATE GENERALE:** Pe terenul aflat în domeniul public al mun.
Brăila, proprietarul apartamentului nr. 41
de la parterului blocului K1 din str. Hipodrom
nr. 27, dorește să amenajeze o alee de acces,
cu dimensiuni de 1,00 m x 5,00 m

Valoarea terenului în suprafață de 5,00 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, prin tranzacționări în zonă, rezultând următoarele:

Valoare teren: $V_{\text{teren}} = 1.000 \text{ lei} = 221 \text{ Euro} = 235 \$$.



Propunere valoare de închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață privind dreptul de folosință pentru terenul cu suprafața - S = 5,00 mp:

$$V = 16,70 \text{ lei/lună} = 3,70 \text{ Euro/lună} = 3,93 \text{ \$/lună}.$$

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de 22.02.2017 este de: 1 Euro = 4,52 lei și 1 \$ = 4,25 lei.

FEBRUARIE 2017

Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2017



CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, pe care proprietarul apartamentului nr. 41 de la parterul blocului K1 din municipiul Brăila, str. **Hipodrom**, dorește să amenajeze o alee de acces la apartament, ce a fost transformat în cabinet de analize medicale.

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 stabilirea chiriei sau redevenței ce îi revine proprietarului pe perioada închirierii.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării, amplasat în domeniul public al municipiului Brăila, se află în patrimoniul comunității, așa cum rezultă din inventarul bunurilor mobile și imobile ale Primăriei Municipiului Brăila.

1.3. Data întocmirii raportului de evaluare

Data evaluării este: 22.02.2017, curs valutar BNR : 1 Euro = 4,52 lei și 1 \$ = 4,25 lei.

1.4. Data inspecției proprietății

Data inspecției este **21.02.2017**, dată la care s-a efectuat vizualizarea în teren a proprietății și s-au verificat măsurătorile din documentația tehnică întocmită de BIA arh. Silvia Medrihan din municipiul Brăila.

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 **21.02.2017**.

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 amplasat în domeniul public și pe suprafața de **5,00 mp**, proprietarul apartamentului de la parterul blocului K1 din municipiul Brăila, dorește să amenajeze o alee de acces la apartamentul transformat în cabinet de analize medicale.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în zona "B" de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, localitate de rang I, municipiul reședință de județ.



CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare efectuate în **zona "B"** 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 "B" a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICILE TERENULUI	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	ZONA STR. ȘCOLILOR	TEREN INTRAVILAN S = 250,0 MP	180,00	AUGUST 2016
2.	ZONA RADU NEGRU	TEREN INTRAVILAN S = 50,0 MP	150,00	IUNIE 2016
3.	ZONA STR. ROȘIORI	TEREN INTRAVILAN S = 85,0 MP	220,00	MAI 2016
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS - MEDIA	TEREN INTRAVILAN ZONA "B"	200,00	2016

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zona respectivă sunt persoane interesate să achiziționeze terenuri în municipiul Brăila, iar expertul tehnic consideră o valoare justă a terenului după eliminarea valorilor maxime și minime din tabel, de **200 lei/mp**, preț competitiv pe piața liberă.

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 5,00 mp x 200 lei/mp = 1.000 lei = 221 Euro = 235 \$.



CAP.5. CONCLUZII. RECONCILIAREA VALORILOR

Ca urmare a evaluărilor efectuate asupra terenului în suprafață de **5,00 mp**, aflat în domeniul public, pe care proprietarul apartamentului nr. 41 de la parterul blocului "K1" din municipiului

Brăila, str. Hipodrom nr. 27, județul Brăila, apartament transformat din locuință în cabinet de analize medicale, dorește să amenajeze o alee de acces în spațiul respectiv, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **1.000 lei = 221 Euro = 235 \$.**

Pentru închiriere, concesionare sau constituire drept de suprafață, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionarea sau închirierea o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 1.000 lei/5 mp/ 5 ani/ 12 luni = 3,33 lei/mp/lună.

Valoare finală închiriere/lună = 5,00 mp x 3,33 lei/mp/lună = 16,70 lei/lună = 3,70 Euro/lună = 3,93 \$/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 2017**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



MEMORIU TEHNIC

1. Documentatie cadastrala intocmita la solicitarea d-nei Balanescu Elena cu CNP 2480520090018 , domiciliata in mun . Braila, Calea Calarasilor nr. 323, bloc D 2, scara 3, etaj 2, apartament 98.
2. **Adresa imobilului :** Jud. Braila, intravilan municipiul Braila, strada Hipodrom nr. 27, bloc K 1, scara 3, parter, apartament 41
3. **Tipul lucrarii :** Documentatie pentru atestarea la Domeniul public al municipiului Braila a terenului in suprafata de 5.21 mp propus pentru alee acces apartament 41, bloc K 1, scara 3, parter, strada Hipodrom nr. 27 conform Certificatului de urbanism nr. 2353 / 27.12.2016
4. **Situatia juridica a imobilului :** terenul apartine domeniului public al municipiului Braila .
5. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate :** Masuratorile topografice au fost efectuate cu GPS ComNav T300. Suprafata a fost calculata calculate din coordonate, punctele de frantura ale acestora fiind determinate in sistem Stereografic 1970, iar inventarele de coordonate se regaseste in fisa de calcul al suprafetelor.

Data intocmirii : Februarie 2017

P.F.A. Rusu Viorel



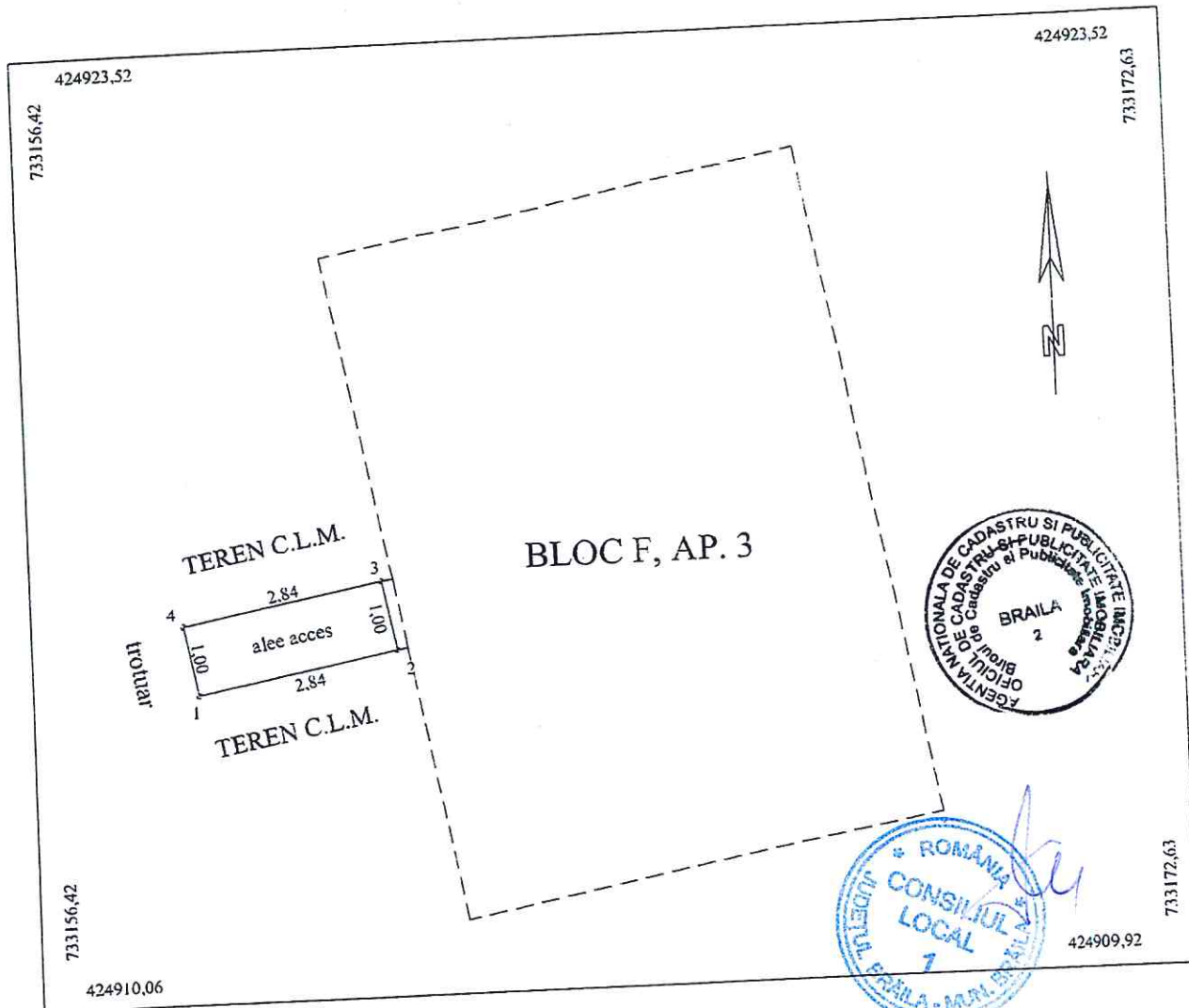
Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
90004	3mp	Mun. BRAILA.
		Calea Galati nr. 78, bl. F, ap. 3, parter
Cartea Funciara.nr.	U.A.T.	BRALA 42682 - 2

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G. 7262 Data 23. NOV. 2016



A. Date referitoare la teren				Mentiuni	
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori		
1	TDI	CC	3	1- 2- 3 - 4 zidarie Nota: teren domeniu public aferent extindere spatiu comercial	
TOTAL			3		

B. Date referitoare la constructii					Mentiuni	
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare		

Suprafata conform masuratori = 3mp
Suprafata din acte = 3mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 19.11.2016	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata Ing. NEACSU LACRAMIOARA Stampila OCPI
---	---

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : Teren in suprafata indiviza de 3 mp proprietatea Consiliului Local Municipiului Braila , categoria curti-constructii situat in Braila , Strada Calea Galati nr.78, bloc F, scara 1, parter, ap.3 , jud Braila.

Prezentul raport a fost intocmit de:
Ec. Velicu Casiana Nicoleta



Prezentul raport:

- a fost intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR
- este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit
- este valabil numai cu stampila in original a evaluatorului care a intocmit raportul

- decembrie 2016 -

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2016
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Teren categoria curti constructii proprietatea Mun Braila in suprafata indiviza de 3 mp situat in Braila, Strada Calea Galati nr.78, bloc F, scara 1, parter, ap.3, jud. Braila, proprietatea Consiliul Local Municipiului Braila.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului supus evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul si utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata si a chiriei pentru suprafata de teren mentionat in raport (3 mp) la data de 31.12.2016 proprietatea Consiliul Local Municipiului Braila.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare anului 2016. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 31.12.2016. Data raportului este 31.05.2017.

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția imobilului a fost realizata in perioada - de catre evaluator Velicu Casiana Nicoleta. Cu ocazia inspectiei, din informatiile culese cu sprijinul specialistilor din departamentele tehnice au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizica si a deprecierei functionale.

Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in si nu este avizat in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor evaluate. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2016:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societății evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Avand in vedere faptul ca raportul de evaluare cuprinde si evaluarea tuturor bunurilor mobile de natura echipamentelor, utilajelor, stocurilor, mobilierului, calculatoare si birotica, etc.

VELICU CASIANA NICOLETA – membru titular al A.N.E.V.A.R

E_mail velicu_casiana@yahoo.com



aflate în proprietatea clientului, acesta a ținut cont, în exprimarea unei opinii asupra valorii de piață acestora și de:

SEV 220 – Masini, echipamente și instalații

De asemenea s-a ținut cont și de recomandările următoarelor ghiduri metodologice de evaluare:

- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor și instalațiilor;
- GME 520 - Evaluare pentru garantarea împrumuturilor. Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul aferent), corelat cu specificațiile GME 520 referitoare la evaluarea garanțiilor reale materiale, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Tipul valorii estimate:

Valoare de piață, așa cum este ea definită în SEV 100 - Cadrul general:

o "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (în cazul imobilizărilor corporale mobile specializate premisa evaluării este aceea ca transferul se va face împreună cu amplasamentul/componenta imobiliară, în ipoteza („instalat / montat pe amplasament”);

Conformitatea cu SEV

• Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

• Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

• Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

• Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la SEV 220 - Masini, echipamente și instalații pentru o pondere destul de redusă de echipamente achiziționate second-hand, care prezintă o dată de fabricație anterioară celei de intrare în patrimoniu, despre care nu s-au avut la dispoziție suficiente informații pentru determinarea costului de înlocuire brut.

Studiul de evaluare a avut în vedere standardele din domeniul evaluării și standardele internaționale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justă (de piață) care se definește în continuare conform standarde.

„ Valoarea de piață a proprietății imobiliare reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri “.

- Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștința de cauză într-o tranzacție în care pretul este determinat în mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.



- Valoarea de piata pentru utilizarea existenta

„ Valoarea de piata pentru utilizarea existenta reprezinta suma estimata pentru care o ciadire ar putea fi schimbata, la data evaluarii, pe baza ipotezii de continuare a utilizarii actuale, dar presupunand ca imobilul este liber/neocupat, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere “.

Costul de inlocuire net (CIN)

„Costul de inlocuire net (CIN) este o procedura de evaluare folosita in stabilirea valorii pentru utilizarea existenta in cazul proprietatilor specializate care se vand rar sau niciodata, altfel decat ca parti ale unei afaceri. Aceasta nu este considerata ca o metoda derivata din piata, desi unele analize, care stau la baza unor estimari ale valorii de piata, se bazeaza pe date derivate din analiza CIN al

vanzarilor instalatiilor de productie. In absenta unor date de piata CIN este adoptat ca substitut (inlocuitor) al analizei de piata“.

Standardele internationale de evaluare definesc principalele valori si concepte folosite in acest raport, dupa cum urmeaza:

Rata de capitalizare: Orice divizor (de obicei, exprimat procentual) care este folosit pentru a transforma venitul in valoare.

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 31.12.2016 de 4,5411 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Situatia contabila a activelor evaluate;

⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, tocmai.ro, autovit.ro, automarket.ro



• Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2016 precum și a ghidurilor ANEVAR 2016;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea față de terți / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul firmei, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. 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 ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează 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 specifică bunurilor evaluate 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 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

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

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.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale. Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem

exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

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. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

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;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

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

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și

imbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Condiții limitative:

Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Dimensiunile corpurilor de construcție ale proprietății au fost preluate din descrierea legală a acesteia (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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 relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris 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.



2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren categoria curti constructii in suprafata indiviza de 3 mp proprietatea Consiliul Local Mun Braila teren situat in Braila, Strada Calea Galati nr.78, bloc F, scara 1, parter, ap.3 , jud. Braila.

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare , conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul , este zona periferica a Mun Braila.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si **tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile**, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Imobilul se afla situat intr-o zona in care a existat cerere pentru proprietati de tip comercial. Puterea de cumparare a investitorilor este mica si foarte mica.

Conditiiile pietei raportate la preturile de tranzactionare , in Euro, au scazut cu 50-55 % in ultimele 6 luni.

- oferte de inchiriere spatii depozitare – comerciale 1-7 EURO/mp

Piata constructiilor:

- Costurile actuale pentru constructia unei proprietati rezidential comerciale sunt de 250-500 EURO/mp desfasurat de constructie la care se adauga 50 EURO/mp util pentru amenajarea



terenului: terase , alei, parcuri, utilitati. Preturile oferite pentru cumparare sunt mici fata de cele de constructie (30-60%) .

Pentru constructiile de locuinte, spatii comerciale sau administrative si in general pentru piata imobiliara aceasta perioada este de stagnare si criza economica, a carei durata nu o poate prevedea nimeni cu exactitate.

Situatia proprietatilor de genul celei analizate este si mai dificila , cererile pentru cumparare si inchiriere fiind mai putine decat oferta.

Evolutia preturilor din acest an va continua tendinta de domolire inceputa anul trecut, dupa o perioada de cativa ani in care salturile erau aproape duble in fiecare an.

Piata proprietatilor imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii , cererea este relativ scazuta. Situatia actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a transformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor, capitalizarea veniturilor si implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

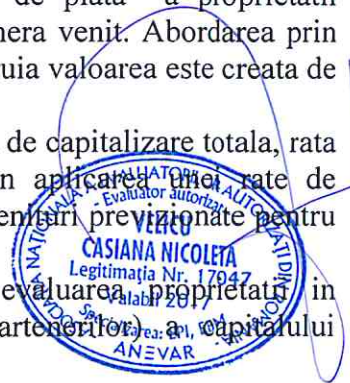
1 . Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.



In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostaze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Utilizarea trebuie sa fie:

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in



ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.

- **Fizic posibilă** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;

- **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual , cea ca teren cu dest curti constructii -rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:

- metoda comparatiei directe de piata
- metoda proportiei (alocarii);
- metoda extractiei;
- metoda parcelarii;
- metoda reziduala;
- metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietati similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietatii subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru diferențe de condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietatile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. In cazul de fata din publicațiile locale, cat si din informațiile culese de la

diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

În zonă s-au vândut mai multe terenuri, după cum rezultă din analiza de piață realizată cu ocazia finalizării prezentei lucrări.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 3 comparabile proprietăți.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, etc.

În zonă în care este amplasat terenul de evaluat există oferta minimă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale, de la vânzatori și de la agențiile imobiliare.

În cazul terenului subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile a căror caracteristici principale sunt prezentate în Anexa 2.

Estimarea chiriei

Conform **prevederilor legale**, limita minimă a pretului chiriei se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare a terenului în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 ani și maxim 49 ani a pretului de vânzare a terenului.



ANEXA 2:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ANEXA 2

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3.00	386	250	270
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		57	62	59
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-5.70	-6.17	-5.93
Pret estimat (EURO/mp)		51.30	55.49	53.33
Drepturi de proprietate	Chirie	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Valoare corectie (EURO/mp)		-13	-14	-13
Pret corectat (EURO/mp)		38.47	41.62	40.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		38.47	41.62	40.00
Conditii de piata	Dec-16	actual	actual	actual
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		38.47	41.62	40.00
Localizare	Braila, Strada Calea Galati nr.78, bloc F, scara 1, parter	Calea Galati 152	Chercea	Calea Galati - Vidin
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		3.85	4.16	4.00
Preț corectat (EURO/mp)		42.32	45.78	44.00
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		42.32	45.78	44.00
Suprafata	3.00	386	250	270
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		-8.46	-9.16	-8.80
Pret corectat (EURO/mp)		33.85	36.63	35.20
Relieful/forma terenului	regulat	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		33.85	36.63	35.20



Altele	indiviziune	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare Corectie (EURO/mp)		-6.77	-7.33	-7.04
Pret corectat (EURO/mp)		27.08	29.30	28.16
Corecție totală netă (EURO)		-24.21	-26.19	-25.17
Corecție totală netă (%)		-42%	-42%	-42%
Corecție totală brută (EURO)		31.91	34.52	33.17
Corecție totală brută (%)		56%	56%	56%
Suprafata teren (mp)	3.00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	27.08	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	80	EURO		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

In urma aplicarii metodei , prin care informatiile au fost analizate , comparate si corectate , functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile A unde Pret corectat/mp = 27.08 eur/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul comp A, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 3 mp proprietatea Consiliul Local Municipiului Braila este de 27.08 E/mp.



ANEXA 3 – ESTIMAREA CHIRIEI

Chiria

Chiria anuală /mp	4.9 lei
Chiria anuală total suprafață (3 mp)	14.7 Lei
	3.24 Eur
Chiria lunară /mp	0.41 Lei
Chiria lunară total suprafață (3 mp)	1.23 Lei
	0.27 Euro
Curs euro : (31.12.2016)	4,5411 Lei /eur



4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Conform metodelor aplicate anterior la evaluarea imobilului prezentat, se observa valorile foarte apropiate intre metodele de evaluare, ceea ce denota corectitudinea aplicarii metodelor. Evaluatorul trebuie sa aleaga o valoare corespunzatoare uneia dintre cele folosite.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. Desi datele tranzactiilor comparabile pot fi precise si adecvate, acestea se refera la evenimente ce au avut loc inainte de data evaluarii. Aceste date ce reflecta trecutul sunt relevante in masura in care pot ajuta evaluatorul sa estimeze beneficiile anticipate viitoare aduse de proprietate si valoarea prezenta a acestor beneficii.

In urma aplicarii metodelor de evaluare posibile au rezultat urmatoare valori:

Chiria

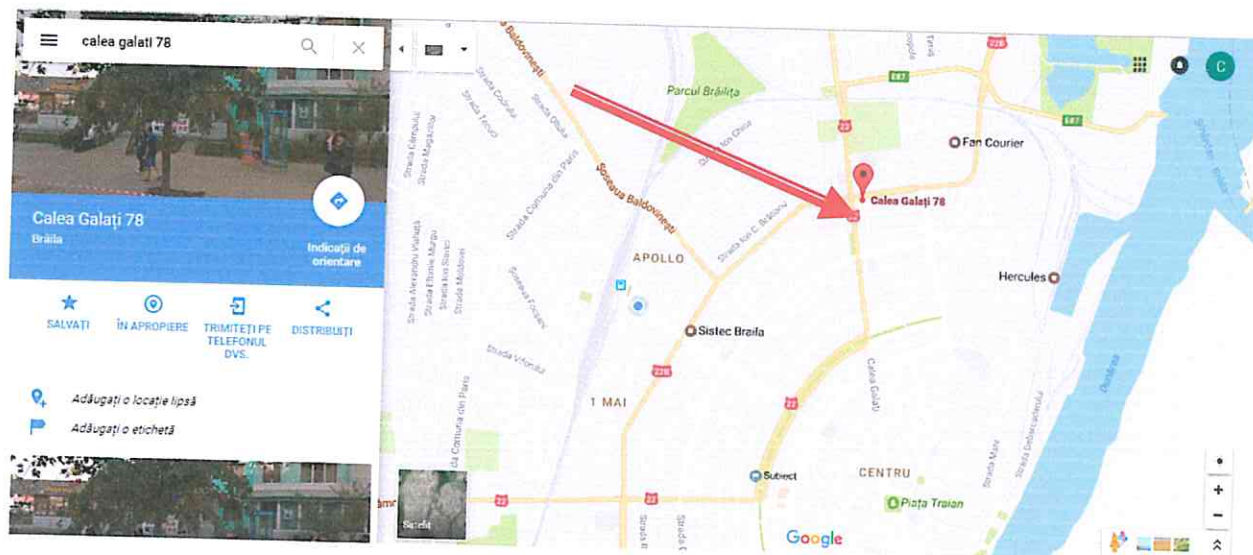
Chiria anuala /mp	4.9 lei
Chiria anuala total suprafata (3 mp)	14.7 Lei
	3.24 Eur
Chiria lunara /mp	0.41 Lei
Chiria lunara total suprafata (3 mp)	1.23 Lei
	0.27 Euro
Curs euro : (31.12.2016)	4,5411 Lei /eur

Expert Evaluator EBM, EPI
Ec. Velicu Casiana Nicoleta



LOCALIZARE TEREN:

FOTO



Comparabila 1 :

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-pentru-casa-ID7cg2M.html#68ec8c2864>



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Braila > Imobiliare Braila > Terenuri Braila

Urmatorul anunt >



22 000 €

Negociabil



Trimite mesaj

0747 012 820



administrator

Teren intravilan pentru casa

Braila, judet Braila Adaugat La 13:46, 31 mai 2017, Numar anunt: 106355964

Imi place 0

Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Agentie

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

386 m²

teren intravilan , detinatie locuinta

Braila, strada calea galati nr 152

deschidere strada 10,03 m lungime 40,11 m

casa este din palanta, in stare degradata



Comparabila 2:

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-casa-ID5JJ4A.html#68ec8c2864>

The screenshot shows an OLX advertisement for a property in Braila. The header includes the OLX logo, a search bar, and a button to add a new ad. The main title is "Vand teren casa" (Selling land house) with a price of 70,000 lei. The location is Braila, judet Braila. The ad includes a "Salveaza ca favorit" (Save as favorite) button, a "Trimite mesaj" (Send message) button, and a phone number 0726 264 639. The property details include "Ofert de Proprietar" (Offer by owner), "Suprafata utila 250 m²", and a description of the land and house. The seller's name is Cristian, and the ad was posted on September 2014. There are also buttons for "Promoveaza anuntul" (Promote the ad) and "Actualizeaza anuntul" (Update the ad).

OLX

Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Braila > Imobiliare Braila > Terenuri Braila

Urmatorul anunt >

70 000 lei

Salveaza ca favorit

Trimite mesaj

0726 264 639

Vand teren casa

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 21:11, 29 mai 2017, Numar anunt: 84779704

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m²

De vanzare teren 250 mp intravilan deschidere 7.30m si casa batraneasca, ca utilitati apa si curent electric (canalizare si gaze in fata imobilului) toate actele in regula, se poate face tranzactia pe loc, str. Codrului nr.34 Chercea.

Cristian

Pe site din sep 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste



Comparabila 3:

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-calea-galati-ID8g8LT.html#895d6b1fea>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a grassy field with some trees in the background. To the right of the image, the price is listed as 16 000 € (negotiable). Below the price, there are buttons for 'Trimite mesaj' (Send message) and a phone number 0740 551 194. A map shows the location in Braila, judet Braila. Below the map, there is a section for 'Gigel' with a 'Raspunde rapid' (Respond quickly) button. To the right of this, there is a note: 'Bine de stiut: Vanzatorul raspunde de obicei in mai putin de o ora la mesajele primite' (Well known: The seller usually responds in less than an hour to the messages received). Below the main image, there is a section titled 'Vand teren intravilan.Calea Galati.' with details: 'Braila, judet Braila', 'Adaugat de pe telefon', 'La 23:39, 25 mai 2017, Numar anunt: 122057657'. There are buttons for 'imi place' (I like it) and 'Distribuie' (Share). Below this, there are buttons for 'Promoveaza anuntul' (Promote the ad) and 'Actualizeaza anuntul' (Update the ad). The ad is offered by a 'Proprietar' (Owner). The area is described as 'Extravilan / intravilan' and 'Intravilan'. The useful area is '270 m²'. The description at the bottom says: 'Vand teren pe Calea Galati deschidere 30m.in Vidin.Braila.' There is a second, smaller photograph on the right side of the ad showing a different view of the land.



ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL Brăila

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: TERMIDRO SRL

Sediu social: Municipiul Brăila, Calea GALAȚI, Nr. 78, Bloc F, Scara 1, PARTER, Ap. 3, Judet Brăila

Activitatea principală: 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat

Cod Unic de Înregistrare: 22182663

din data de:

31.07.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: J9/670/30.07.2007

Data eliberării: 08.02.2017

DIRECTOR,

Daniela CONDREZ

Seria B Nr. 3221225