

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 294

din 31.08.2016

Privind: Completarea anexei **nr.4** la **H.C.L.M. nr.429/21.12.2015** referitoare la centralizarea suprafețelor de teren ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții cu caracter provizoriu și aprobarea închirierii directe către solicitanți, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art.861, 863, 867 și 868 Cod Civil, Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit. e) și art. 28 alin.(3) din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr. 199/29.07.2015;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.I Se aprobă completarea **anexei nr.4** privind „Lista terenurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, ce sunt sau pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate”, din **H.C.L.M. nr.429/21.12.2015**, cu terenurile menționate în **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II Se aprobă închirierea directă a terenurilor prevăzute în anexa 4 la H.C.L.M. Brăila nr.429/21.12.2015, după cum urmează:

1) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 9,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.3, din blocul H, sc.1, parter, Calea Galați nr.72, solicitantei S.C. CONTLEX MBM S.R.L. Brăila, reprezentată de doamna Bălan Mihaela, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee, trepte și podest (amenajare birou firmă la parterul blocului).

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,55 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.

2) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 32,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.4, din blocul A7, sc.1, parter, Bd. Dorobanților nr.7, solicitantei Guțu Alina Florentina, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee, trepte și podest (amenajare cabinet medical la parterul blocului).

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,52 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.

3) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.106, din blocul A55, sc.4, parter, Bd. Dorobanților nr.48, solicitanților Ilie Constantin și Ilie Svetlana, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,49 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.4.2**, 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 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din blocul 10 PP, sc.1, parter, Str. G-ral. Eremia Grigorescu nr.28, solicitantului Eftimie Alexandru Ionuț, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon (intrare în legalitate).

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,61 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.

5) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 13,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.22, din blocul A26, sc.2, parter, Bd. Dorobanților nr.29, solicitantei Mohamed Liliana-Camelia, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee acces și trepte (amenajare cabinet medical individual la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr.992 din anexa nr.4 la H.C.L.M. nr.429/2015 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 **1,41 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.

6) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 16,00 mp (real măsurat 15,72 mp), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.22, din blocul A, sc.2, parter, Calea Galați nr.53, solicitantului Gligore Ioan, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon și alee acces (amenajare spațiu comercial și sediu firmă la parterul blocului).

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr.1218 din anexa nr.4 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.7.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,15 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.7.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.III Celelalte prevederi ale H.C.L.M. Brăila nr.429/21.12.2015 rămân neschimbate.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

ANEXA *NE. 1*
LA H.C.L.M. NR. *294/31.08.201*
(completare la anexa nr.4 din HCLM NR.429/2015)

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata
1	- adiacent apartamentului nr. 3, pe amplasamentul din Braila, Calea Galati, nr.72, bl. H, sc. 1, parter	9 mp (real masurat 9,25 mp)
2	- adiacent apartamentului nr. 4, pe amplasamentul din Braila, B-dul Dorobantilor, nr.7, bl. A7, sc. 1, parter	32 mp
3	- adiacent apartamentului nr. 106, pe amplasamentul din Braila, B-dul Dorobantilor, nr.48, bl. A55, sc.4, parter	3 mp
4	- adiacent apartamentului nr. 2, pe amplasamentul din Braila, G-ral Eremia Grigorescu, nr. 28, Bl.10PP, Sc.1, parter	6 mp

VICEPRIMAR

ALEXANDRU CRICAN JANTEA

ARHITECT SEF

ANTON EMIL GHERMAN

DIRECTOR D.J.C.A.P.L.

ANGELICA BRATU

DIRECTOR D.P.

ELENA PRUNDEA

DIRECTOR D.F.P.L.

CAMELIA BALANICA



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

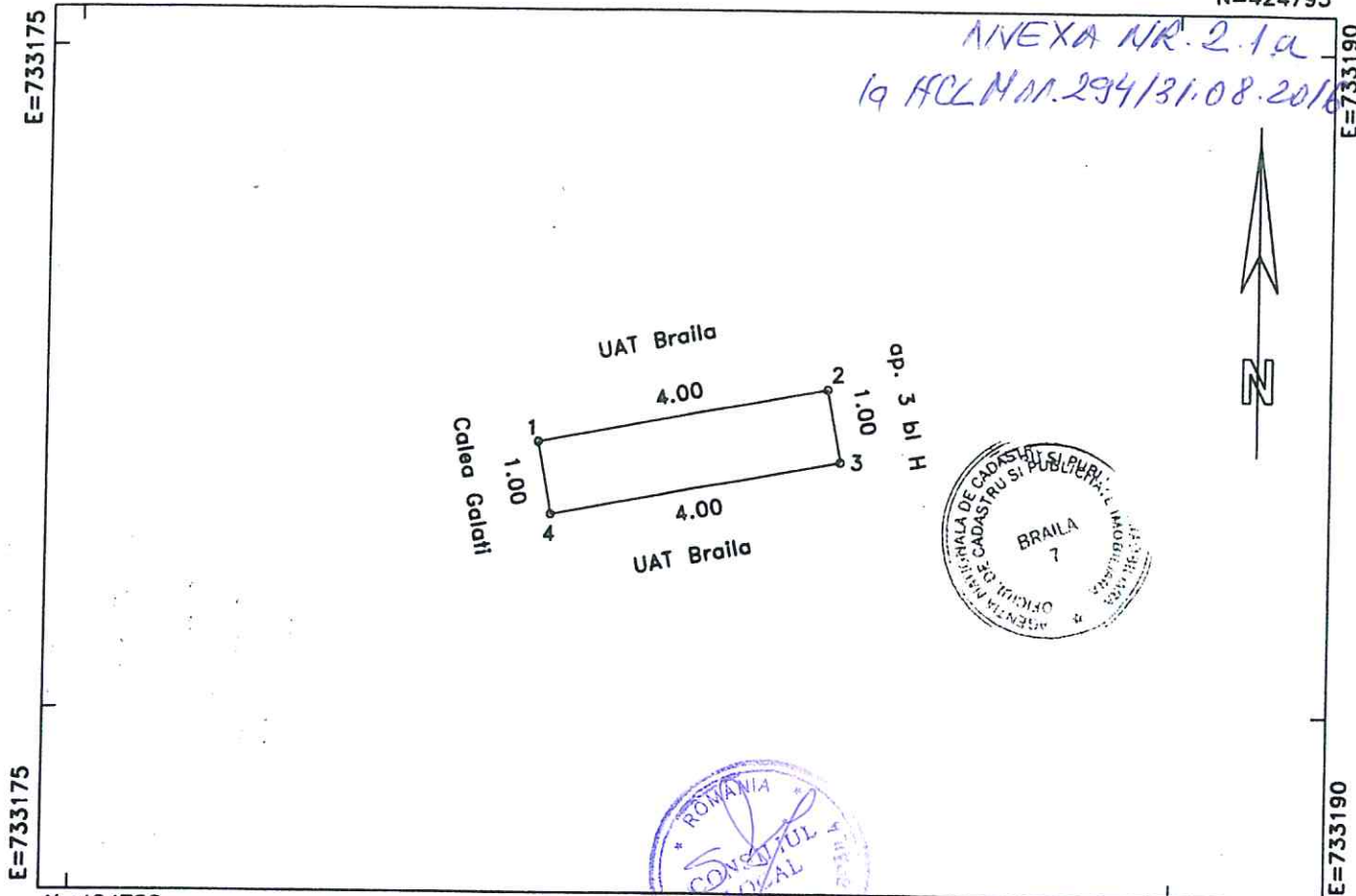
31667/ 16. MAI. 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
89103	4	Mun. Braila, calea Galati, nr. 72, bloc H, sc. 1, aferent - ap. 3, parter

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

N=424795

N=424795



N=424780

N=424780

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
Parcela 1	CC	4	
TOTAL		4	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=4mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

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

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data: 14/03/2016

Data:

Stampila BCPI

18 MAI 2016

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

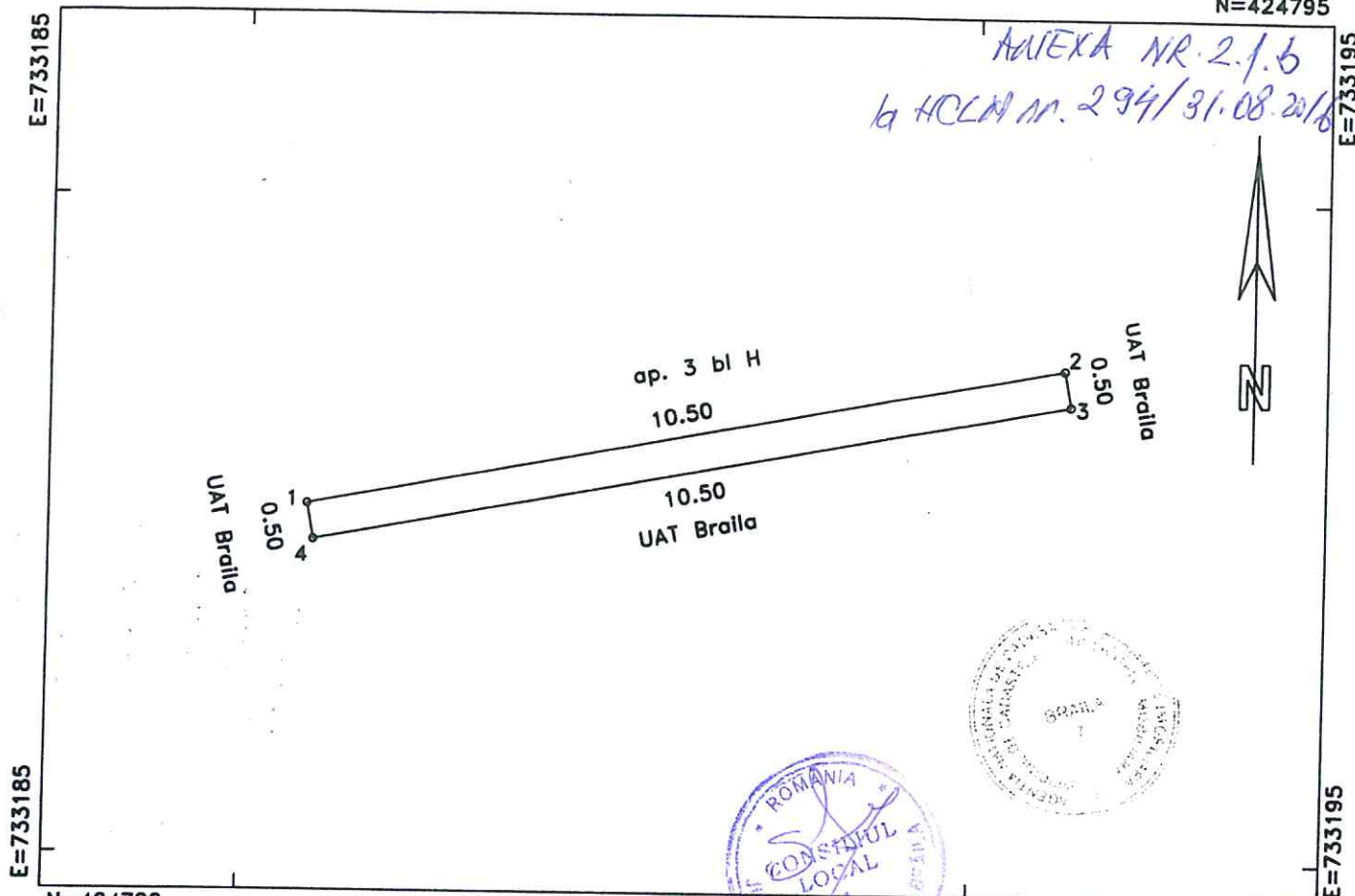
Scara 1:100

32066/16. MAI 2016

Nr.cadastral 89704	Suprafata masurata(mp) 5	Adresa imobilului Mun. Braila, calea Galati, nr. 72, bloc H, sc. 1, aferent - ap. 3, parter
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila

N=424795

N=424795



N=424780

N=424780

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentluni
Parcela 1	CC	5	
TOTAL		5	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=5mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

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

Semnatura si stampila

Data:14/03/2016

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

18 MAI 2016

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

ANEXA NR. 2.2
LA HCLM NR. 294/31.08.2016

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, Calea Galați nr. 72, bl. H, parter, extindere ap. 3,
jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public



- teren și chirie – 9,25 mp

DATA EVALUĂRII: 13.11.2015

SOLICITANT: S.C. CONTEX M.B.M. S.R.L. BRĂILA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2015 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului
Ipoteze și condiții limitative
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
Baza de evaluare, tipul valorii estimate
Materialele și sursele de informații utilizate
Drepturile de proprietate evaluate
Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor
Descrierea zonei de amplasare
Descrierea amplasamentului
Descrierea construcțiilor
Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare
Valoarea terenului
Metode de evaluare
Calificarea evaluatorului
Declarația de conformitate (Certificarea valorii)
Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculule evaluării
Documentele evaluării
Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, CALEA GALAȚI NR. 72, BL. H, PARTER, EXTINDERE AP. 3, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: S.C. CONTLEX M.B.M. S.R.L. Brăila

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 13.11.2015

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4412 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

900 lei echivalent a 200 (108,85 lei/mp)

Suprafața este de 9,25 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 61 lei (6,61 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,55 lei/mp).

Data: 13.11.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, Calea Galați nr. 72, bl. H, parter, extindere ap. 3, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, S.C. CONTLEX M.B.M. S.R.L. BRĂILA.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, Calea Galați nr. 72, bl. H, parter, extindere ap. 3, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

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

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere va aparține **S.C. CONTLEX M.B.M. S.R.L. Brăila**.

Apartamentul nr. 3 aparține lui

- **S.C. CONTLEX M.B.M. S.R.L. Brăila**

Conform contract certificat de urbanism nr. 508/27.04.2015.

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, Calea Galați nr. 72, bl. H, parter, extindere ap. 3, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 9,25 mp .

Data inspecției: 13.11.2015

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto –Calea Galați;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 9,25 mp.

Pe teren nu există construcții.

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

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren se va construi o extindere a apartamentului nr. 3, compusă din

- Windfang, acces din exterior, trepte și podest.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politicii fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in

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

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

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

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

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

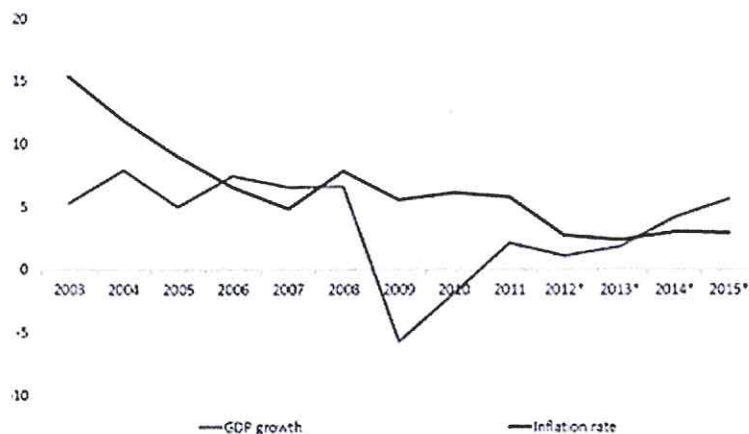
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

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

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

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

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

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

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

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

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

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

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare , ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

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

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

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

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

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

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 35 – 85 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,80 – 1,50 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, Calea Galați nr. 72, bl. H, parter, extindere ap. 3, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, este de:

900 lei echivalent a 200 (108,85 lei/mp)

Suprafața este de 9,25 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 61 lei (6,61 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,55 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: S.C. CONTLEX M.B.M. S.R.L. Brăila

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 13.11.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	9,25	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	cu restrictii	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-40	-31	-29
Pret corectat		121	92	87
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		120,97	92,31	86,96
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-18,15	-13,85	-13,04
Pret corectat (EURO)		102,82	78,46	73,91
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		102,82	78,46	73,91
Localizare	Calea Galati/bd. Doronati	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-35%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-35,99	-23,54	-22,17
Pret corectat (EURO)		66,83	54,92	51,74
Acces, deschidere (m)	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		66,83	54,92	51,74
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-10,03	-8,24	-7,76
Pret corectat (EURO)		56,81	46,68	43,98
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		56,81	46,68	43,98
Suprafata si dimensiuni	9,25	310	260	690
Corectie procentuala		-30%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-17,04	-14,01	-15,39
Pret corectat (EURO)		39,77	32,68	28,59
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,94	-8,17	-7,15
Pret corectat (EURO)		29,82	24,51	21,44
Total corectie bruta		131,47	98,57	94,50
total corectie bruta cea mai mica		81,51%	80,09%	81,51%
Valoarea estimata	rotund	24,51	EUR/mp	
		108,85	lei/mp	
Curs euro		4,4412	lei	
\$ teren/mp	9,3	200 €	900 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

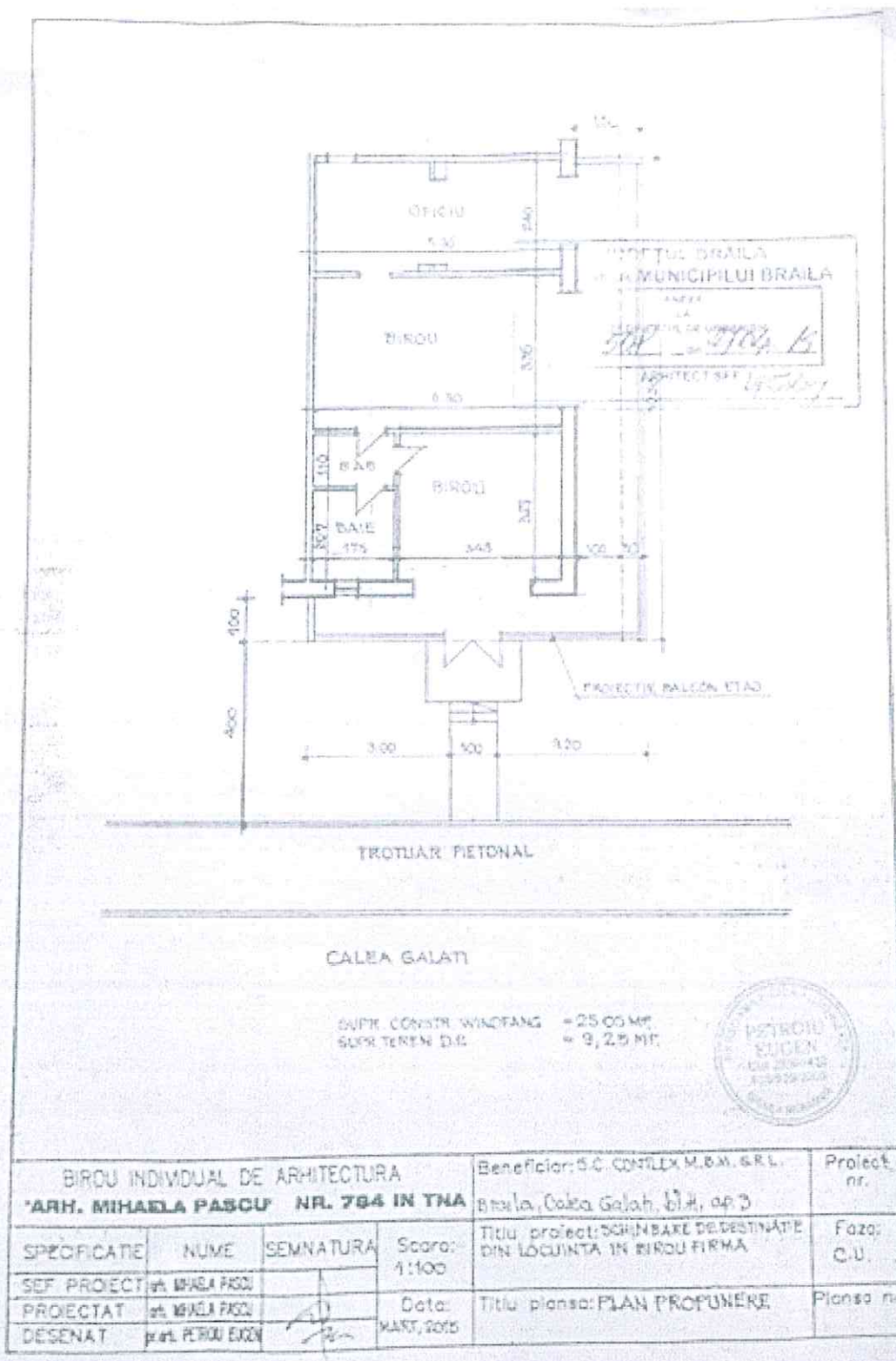
Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%
$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$	

$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i}$	16,46
Valoarea de piață / mp	108,85 lei
Suprafața de teren (mp)	9,25

Chiria:	
Chiria anuală / mp	6,61 lei
Chiria anuală total suprafață	61 lei
	14 €
Chiria lunară/mp	0,55 lei
Chiria lunara total suprafață	5 lei
	1 €
Curs Euro:	4,4412 lei

Documentele evaluării



ROMÂNIA
 Județul Braila
 Primăria Municipiului Braila
 Nr. 508 din 27.06.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 508 din 27.06.2015

În scopul: SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN BIROU FIRMA,
EXTINDERE TIP WINDFANG PE CELE 2 LATURI EXTERIOARE, AMENAJARE
ACCES DIN EXTERIOR - ALEE, TREPTE, PODEST SI RECOMPARTIMENTARE
APARTAMENT - CONSTRUCȚIE CU CARACTER PROVIZORIU

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾

S.C. CONTLEX M.B.M. S.R.L. BRAILA

cu domiciliul ²⁾ /sediu în județul	<u>BRAILA</u>	municipiul/orașul/comuna	<u>BRAILA</u>
satul		sectorul	
Str. <u>B-dul Independentei</u>	nr. <u>330</u>	bl. <u></u>	sc. <u></u> et. <u></u> ap. <u></u>
telefon/fax	e-mail		înregistrată
la nr. <u>13701</u>	din <u>24.03.2015</u>	pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în	
județul <u>Brăila</u> , municipiul <u>Brăila</u> , cod poștal		Str. <u>Calea Galați</u>	
nr. <u>72</u> bl. <u>H</u> sc. <u>1</u> et. <u>p</u> ap. <u>3</u>		sau identificat prin ³⁾	

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 3900/2/99 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2/2001, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC:**

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract):

- apartamentul are suprafața de 46,00 mp conform extrasului de carte funciară nr. 72904-C1-U10/2015

încărcătură sarcini: Nu sunt

situarea imobilului: Intravilanul Municipiului Brăila

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): Nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: Categoria de folosința curții construcții

destinații admise (sau neadmise): Locuințe, instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale

reglementări fiscale specifice: Nu sunt

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului, teren și construcții, conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale
☒ canalizare	☒ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică	☒ salubritate
☒ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri: ☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă
☒ sănătatea populației	

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții
Acordul notarial al vecinilor direct afectați
Contract de închiriere pentru ocuparea condominiului
Contract de închiriere pentru ocuparea domeniului public (pentru suprafața care depășește limita trotuarului de protecție) + Proces verbal de punere în posesie
Acordul Asociației de Proprietari

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Acordul proiectantului inițial sau raport de expertiză tehnică

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa timbru de arhitectură : 0,05% din valoarea investiției
- taxa pentru autorizația de construire : 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar
Aurel Gabriel Simionescu



Secretar,

Dărian Ion

Arhitect-Sef
Marian ION

Architectura de: 6

Îel conform Chitanței nr. 2023521 din 24.03.2015

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

L.S.

Arhitect-Şef

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

*) Se completează : Primarul Municipiului Brăila;

**) Scopul nărilor certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

***) Se completează : Primarul Municipiului Brăila.

****) Se va semnifica, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul-şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

3. REGIMUL TEHNIC:

- se solicită schimbare destinație din locuința în birou firmă, extindere tip windfang pe cele 2 laturi exterioare, amenajare acces din exterior – alee, trepte, podest și reconfigurare apartament - construcție cu caracter provizoriu
- se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;
- se va păstra paleta cromatică a fațadelor existente;
- nu vor fi afectate elementele de rezistență și nici rețelele comune ale blocului;
- în documentație (memoriu tehnic și plan de situație) se va preciza lățimea trotuarului de protecție al blocului;
- se va respecta Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr. 691/1458/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*) pentru/întrucât:
SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚA ÎN BIROU FIRMĂ, EXTINDERE TIP WINDFANG PE CELE 2 LATURI EXTERIOARE, AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR – ALEE, TREPTE, PODEST ȘI RECONFIGURARE APARTAMENT - CONSTRUCȚIE CU CARACTER PROVIZORIU

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de deșființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția mediului-Brașov, B-dul Independenței nr. 14 bl. B5, tel. 0238/616899
 (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

Denunțarea și adresa acestora se personaează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea salafacării cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației competente.

Comparabile

X

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015, Numar anunt: 45778711

Zona b- dui A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere stradala 10 ml , utilitati in zona .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

Telefon: **0757 055 86**

Yahoo Messenger: **Daniel**

<http://olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html>

VI

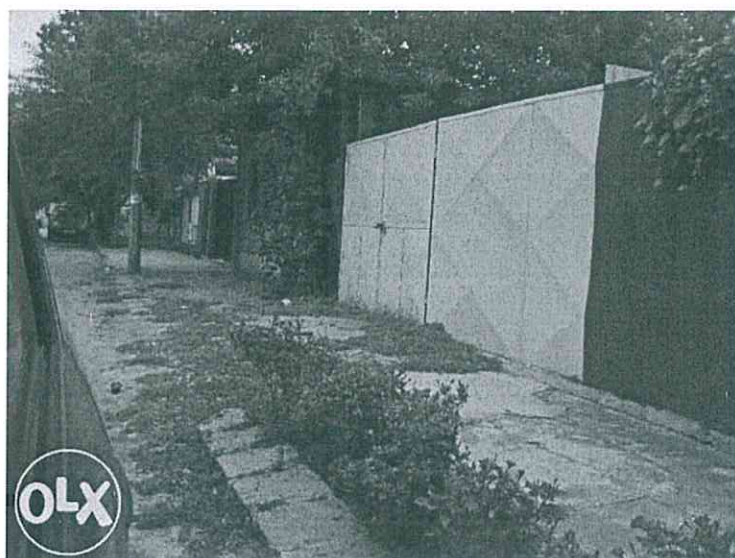
30.03.2015

olx.ro/adp/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:34, 26 Martie 2015, Numar anunt: 35326587



Zona centrala , pe str. Citadelii , suprafata 260 mp , deschidere 8 m , utilizati in zona - apa , energie,gaze.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**
Telefon: **0757 055 806**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

http://olx.ro/adp/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html

1/1

30.03.2015

olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numar anunt: 20149701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demolabila , deschidere 12 ml , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extremitati / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	80 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

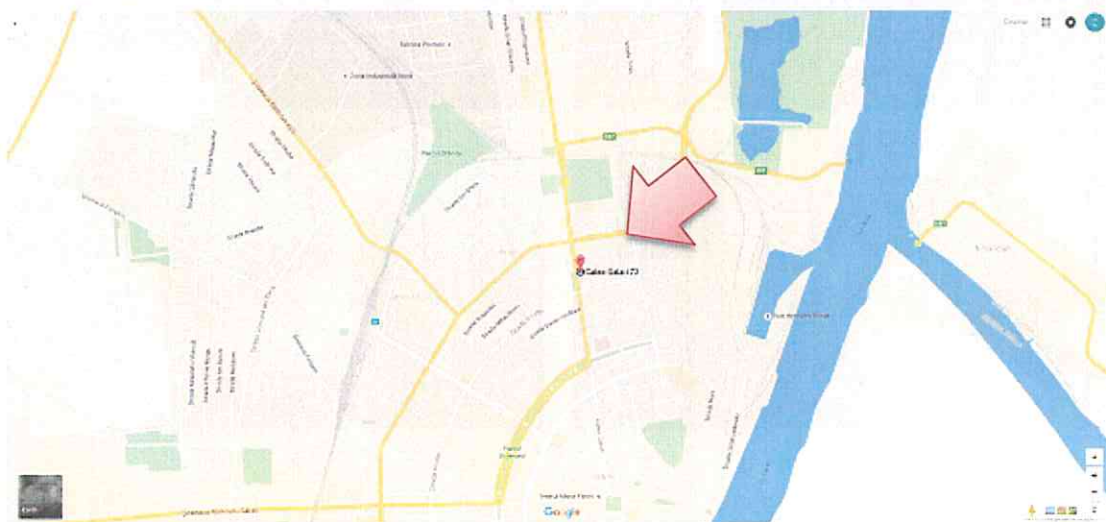
Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

Telefon: **0757 055 806**

<http://olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html>

1/1

Amplasament



Foto



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

29776/

5. MAI. 2016

3.1

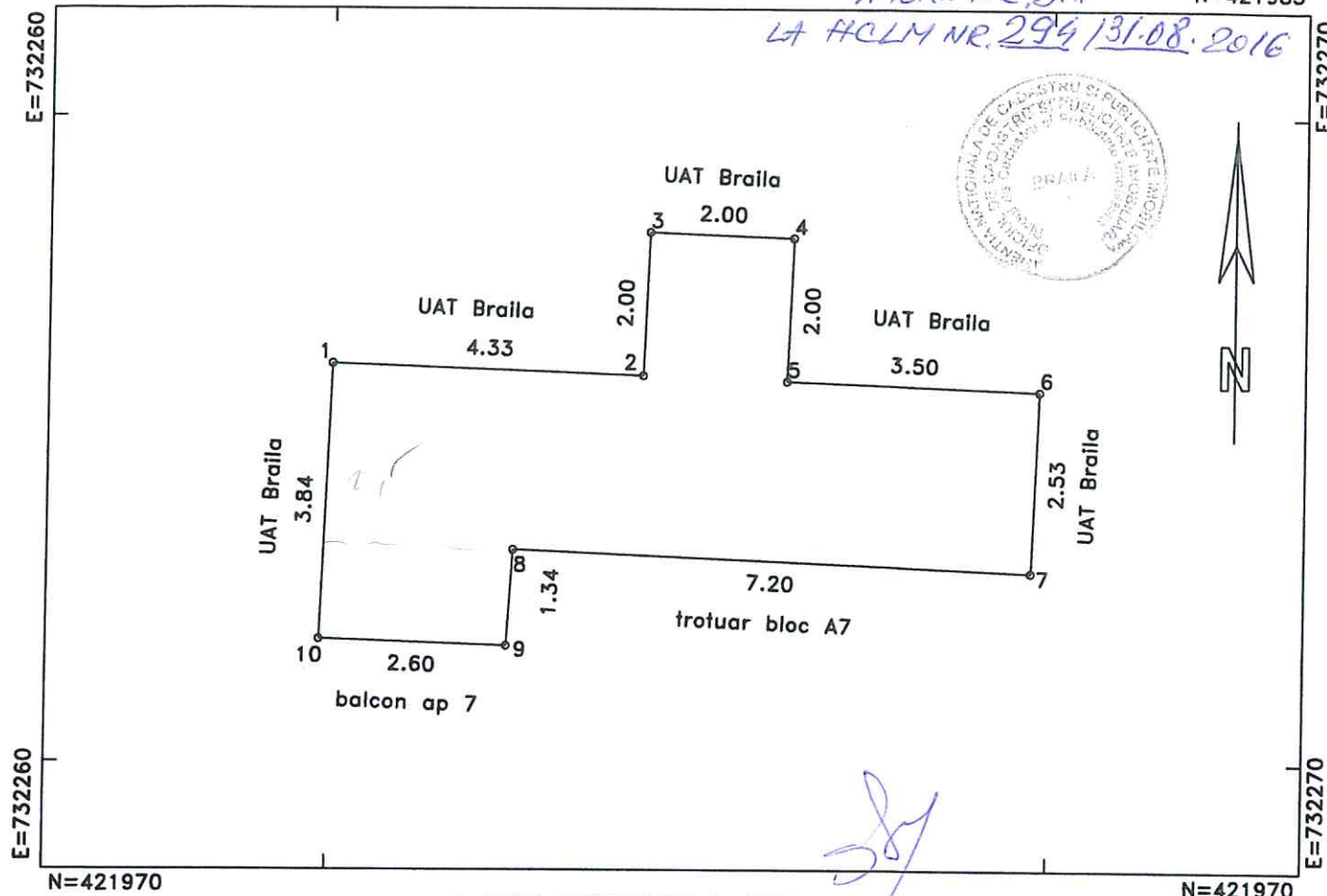
Nr.cadastral 29776	Suprafata masurata(mp) 32	Adresa imobilului teren aferent imobilului din Jud. BRAILA, Mun. Braila, b-dul Dorobantilor, Nr. 7, Bl. A7, Sc. 1, parter, Ap. 4 Braila
Cartea Funciara nr.	UAT	

N=421985

ANEXA NR.3.1

N=421985

LA HCMR NR.294/31-08.2016



N=421970

N=421970

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
Parcela 1	CC	32	
TOTAL		32	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=32mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

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

Semnatura si stampila

Data: 17/02/2016

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BOPI

6 MAI 2016

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)
Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930
Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila
Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 7, bl. A7, sc. 1, parter,
extindere ap. 4, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul
public



- teren și chirie – 32 mp

DATA EVALUĂRII: 16.10.2015

SOLICITANT: GUTU ALINA FLORENTINA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculule evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, B-DUL DOROBANȚILOR, NR. 7, BL. A7, SC. 1, PARTER,
EXTINDERE AP. 4, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: GUTU Alina FLORENTINA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 16.10.2015

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4142 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

3100 lei echivalent a 700 (102,43 lei/mp)

Suprafața este de 32 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de

199 lei (6,22 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de

17 lei (0,52 lei/mp).

Data: 16.10.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 7, bl. A7, sc. 1, parter, extindere ap. 4, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, GUTU ALINA FLORENTINA.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 7, bl. A7, sc. 1, parter, extindere ap. 4, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

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

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere viitoare cu suprafața construită de 36,55 mp, va fi în favoarea lui **GUTU ALINA FLORENTINA**.

Apartamentul nr. 4 aparține lui **GUTU Alina FLORENTINA**, conform CF 72047-C1-U5.

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 7, bl. A7, sc. 1, parter, extindere ap. 4, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 32 mp .

Data inspecției: 16.10.2015

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 32 mp.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are **acces la B-dul Dorobanților**.

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții.

Construcția urmează a fi edificată și va avea suprafața construită de 36,55 mp.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

România va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentând fonduri pentru agricultură în 2014-2020 în cadrul politicii agricole comune (PAC), o creștere de la 13,8 miliarde Euro în perioada 2007-13. România a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, în bugetul alocat pentru 2007-2013.

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

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

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

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

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

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

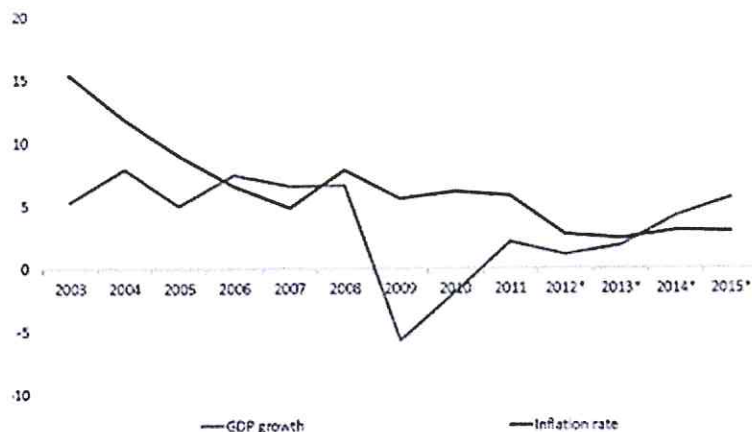
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

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

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

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

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

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

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

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

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

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

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

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

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

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

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

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

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrală de tip comercial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 85 – 161 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,80 – 1,50 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Tîriac Asigurări S.A..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 7, bl. A7, sc. 1, parter, extindere ap. 4, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

3100 lei echivalent a 700 (102,43 lei/mp)

Suprafața este de 32 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 199 lei (6,22 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 17 lei (0,52 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: GUTU ALINA FLORENTINA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 16.10.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	32,00	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	inchiriere	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-56	-43	-41
Pret corectat		105	80	75
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		104,84	80,00	75,36
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-26,21	-20,00	-18,84
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Localizare	bd. Doronati	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Acces, deschidere (m)	stradal	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Destinatie (utilizarea terenului)	mixt	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-11,79	-9,00	-8,48
Pret corectat (EURO)		66,83	51,00	48,04
Utilitati	foate	foate	foate	foate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		66,83	51,00	48,04
Suprafata si dimensiuni	32,00	310	260	690
Corectie procentuala		-31%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-20,72	-15,30	-16,82
Pret corectat (EURO)		46,12	35,70	31,23
Altele	cu restrictii de urbanism	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-16,14	-12,50	-10,93
Pret corectat (EURO)		29,98	23,21	20,30
Total corectie bruta		131,31	99,87	95,64
total corectie bruta cea mai mica		81,42%	81,15%	82,49%
Valoarea estimata	rotund	23,21	EUR/mp	
		102,43	lei/mp	
Curs euro		4,4142	lei	
\$ teren/mp	32,0	700 €	3.100 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%
$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$	

$$\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} = 16,46$$

Valoarea de piață / mp	102,43 lei
Suprafața de teren (mp)	32,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	6,22 lei
Chiria anuală total suprafață	199 lei
	45 €
Chiria lunară/mp	0,52 lei
Chiria lunara total suprafață	17 lei
	4 €
Curs Euro:	4,4142 lei

Documentele evaluării

CARTE FUNCİARA NR. 72047-C1-US Comuna/Oras/Municipiu: Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Nr. cerere	23790
Zona	07
Luna	04
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Braila, Bulevardul Dorobantilor, nr. 7, bloc A7, scara 1,

etaj PARTER, nr. ap. 4

Parti comune: nespicate in cf hartie

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	72047-C1-US	-	53,00	1,44	5,90	apartamentul este compus din 2 camere si dependente avand o suprafata utila de 52,89 mp si teren in folosinta in cota indiviza de 1,44% (5,90 mp) din terenul pe care este construit blocul + BALCON in s. de 3,78mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
47324 / 18.11.2011	
Act notarial nr. 9700, din 17.11.2011, emisa de NP LOI PAUL MIRCEA	
D4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) GUTU ALINA FLORENTINA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Inscrisa, protejata de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina

CARTE FUNCIARA NR. 72047-C1-U5 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Braila, Bulevardul Dorobantilor, nr. 7, bloc A7, scara 1, etaj PARTER, nr. ap. 4

Parti comune: nespicate in cf. harsie

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	72047-C1-U5	-	53,00		1,44	5,90	apartamentul este compus din 2 camere si dependinta avand o suprafata utila de 52.89 mp si teren in folosinta in cota indiviza de 1,44% (5.90 mp) din terenul pe care este construit blocul + BALCON in s. de 3.75mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbateră succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC66272/07-04-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

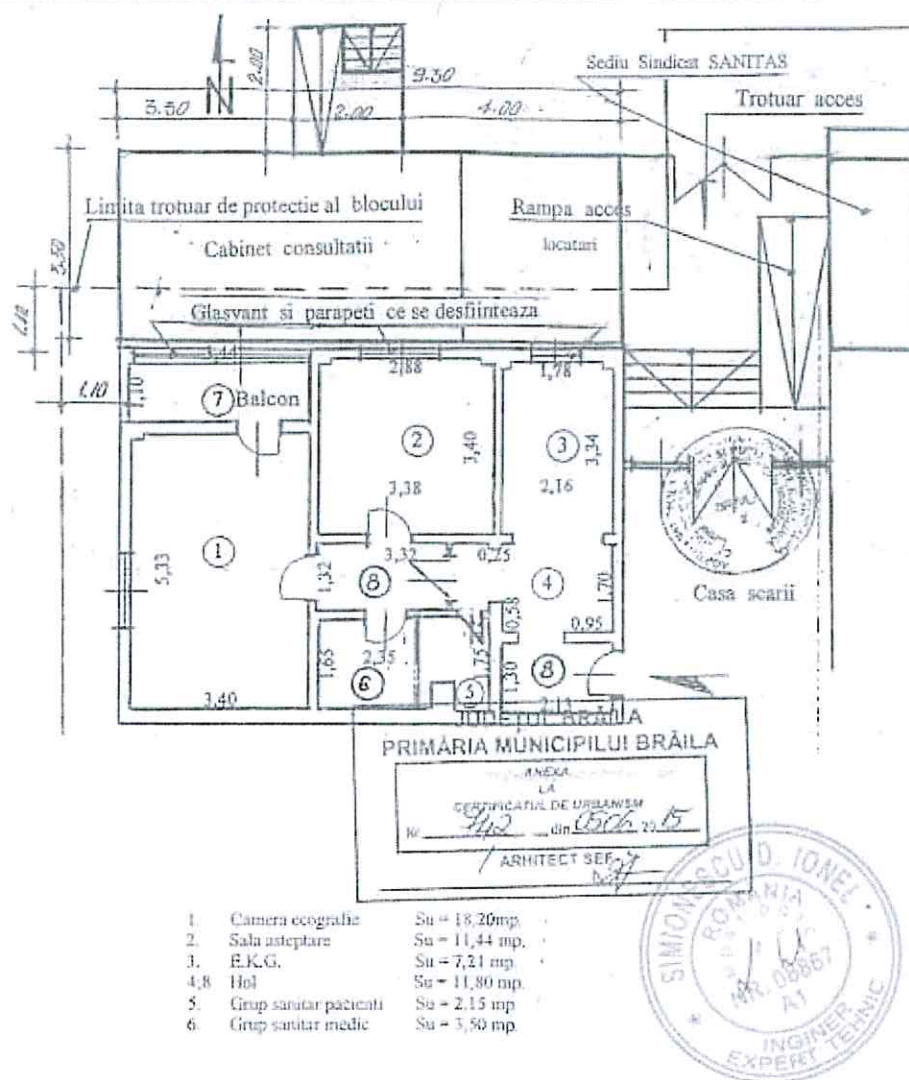
Data soluționării,
09/04/2015

Asistent-registrator,
PETRUTA TURIAȘ

Referent,

Data eliberării,

19.04.2015



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
BIROU INDIVIDUAL DE PROIECTARE COMPLEXA - Ad. Manolescu Rodica				Beneficiar: GUTU ALINA FLORENTINA Pr.nr. 09./2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara :	Titlu proiect : Cabinet medical individual - cardiologie
SEF PROIECT	Ad. Manolescu R.		1: 100	Benefic. D. din Dorobantilor, Bl A7
PROIECTAT	Ad. Manolescu R.		Data :	Titlu planșă : PLAN
DESNAT	Pr. Coboc M.		04.2015	DE SITUATIE - PROPUS

Comparabile

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015, Numer anunt: 45776711

Zona b- dul A. I. CUZA, suprafata teren 310 mp, deschidere stradala 10 ml, utilitati in zona.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: Sodamon Imob

Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Telefon: 0757 055 86

Yahoo Messenger: Daniel

<http://olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html>

1/1

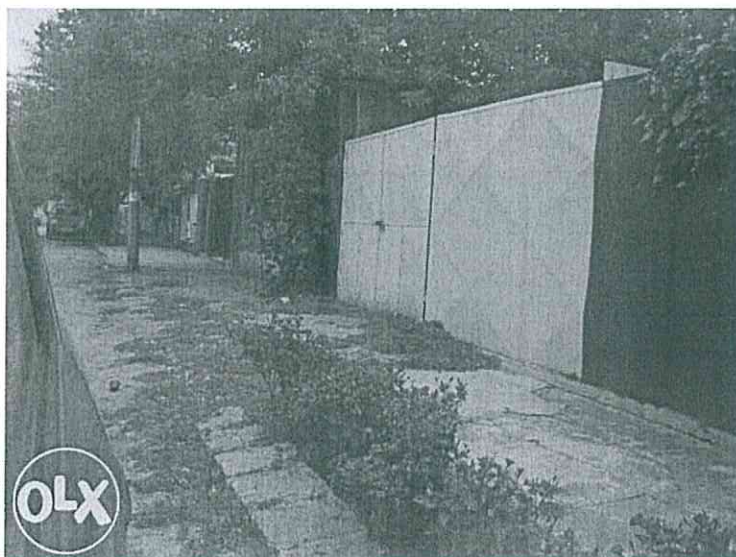
30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:34, 26 Martie 2015, Numar anunt: 35326687



Zona centrala , pe str. Citadellii , suprafata 260 mp , deschidere 8 ml , utilitati in zona - apa, energie,gaze.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**
Telefon: **0757 055 806**

Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

<http://olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html>

1/1

30.03.2015

olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numar anunt: 20149701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demolabila , deschidere 12 m , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extrevilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	80 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

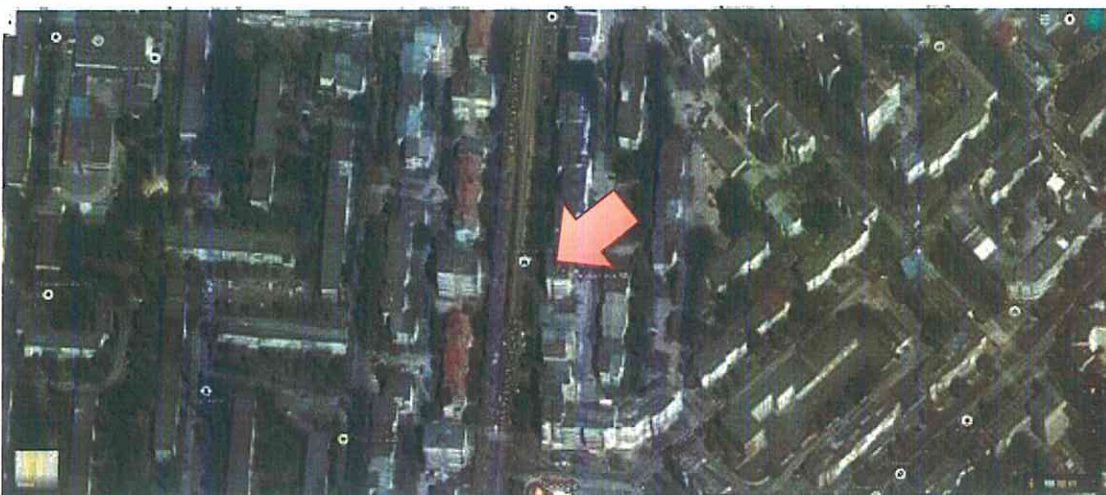
Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

Telefon: **0757 055 806**

<http://olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html>

1/1

Amplasament



Foto



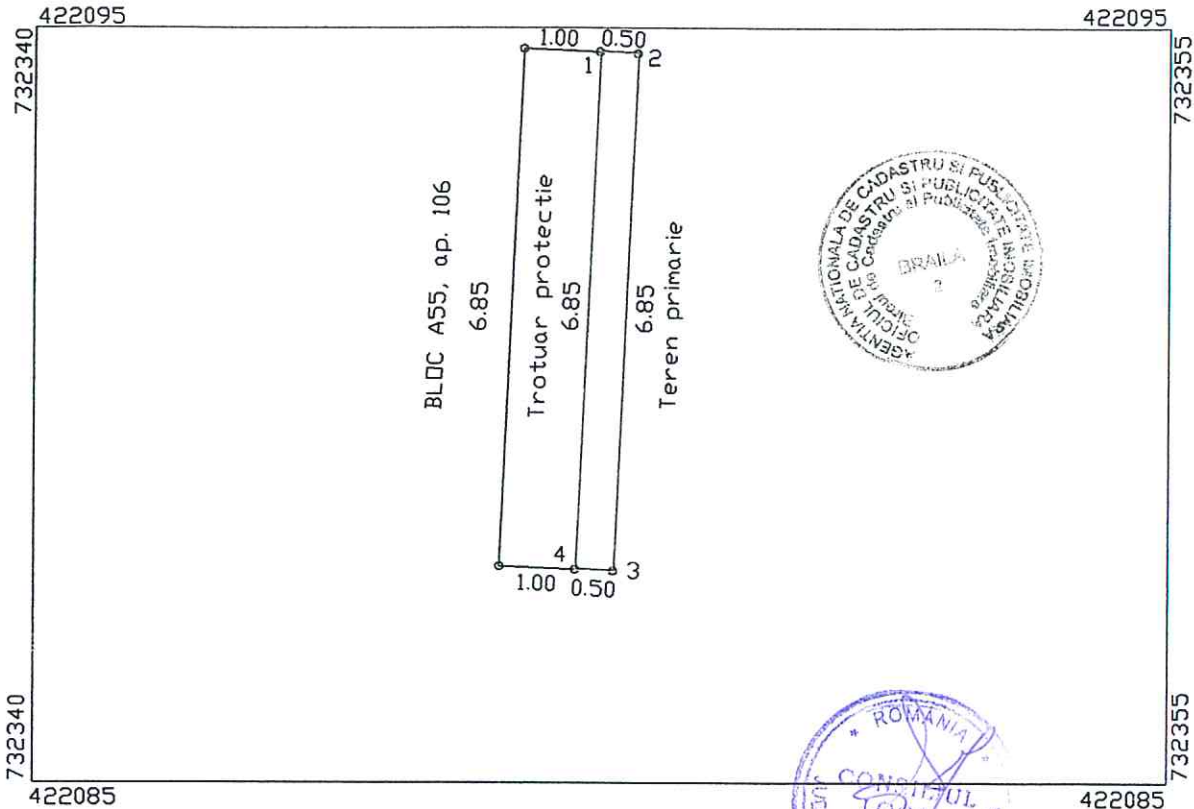
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 100

4.1.

dastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	3	B-ldul Dorobantilor nr.48, blocA55, scara4, ap.106
		domeniul public
Cartea funciara		U.A.T. Municipiul Braila 42682-2

O.C.P.I. BRAILA
Nr.RGI 32836/17. MAI. 2016

ANEXA NR. 4.1
LA HCLM NR 294/31.08.2016



Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratoare	Mentiiuni
	CC	3	Limite: nematerializate
Total		3	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3mp
Suprafata totala din acte = 3mp

Executant Ing. G. Ritzi

Confirm exactitatea masuratorilor si teren
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: 16.05.2016

Inspector

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

Data :

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter,
extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul
public



- teren și chirie – 3 mp

DATA EVALUĂRII: 16.10.2015

SOLICITANT: ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului
Ipoteze și condiții limitative
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
Baza de evaluare, tipul valorii estimate
Materialele și sursele de informații utilizate
Drepturile de proprietate evaluate
Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor
Descrierea zonei de amplasare
Descrierea amplasamentului
Descrierea construcțiilor
Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare
Valoarea terenului
Metode de evaluare
Calificarea evaluatorului
Declarația de conformitate (Certificarea valorii)
Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculule evaluării
Documentele evaluării
Amplasament
Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, B-DUL DOROBANȚILOR, NR. 48, BL. A55, SC. 3, PARTER, EXTINDERE AP. 106, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: ILIE CONSTANTIN și ILIE VIOLETA SVETLANA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 16.10.2015

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4142 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

400 lei echivalent a 100 (97,31 lei/mp)

Suprafața este de 3 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 18 lei (5,91 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 2 lei (0,49 lei/mp).

Data: 16.10.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

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

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere viitoare cu suprafața construită de 11,98 mp, va fi în favoarea lui **ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA**.

Apartamentul nr. 106 aparține lui **ILIE CONSTANTIN și ILIE VIOLETA SVETLANA**, conform CF 70928-C1-U33.

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 3 mp .

Data inspecției: 16.10.2015

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 3 mp.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are **acces la B-dul Dorobanților**.

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții.

Construcția urmează a fi edificată și va avea suprafața construită de 11,98 mp.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politiei fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in

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

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

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

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

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

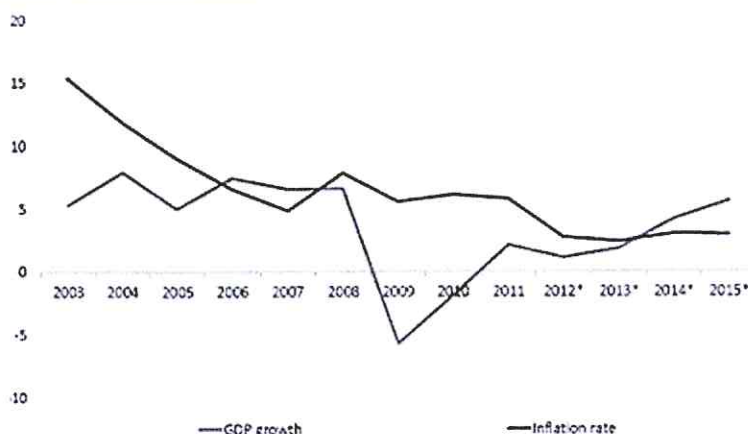
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

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

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

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

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

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

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

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

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

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

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperiile industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare , ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

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

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

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

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

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

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrală de tip comercial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 85 – 161 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,80 – 1,50 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, B-dul Dorobanților, nr. 48, bl. A55, sc. 3, parter, extindere ap. 106, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

400 lei echivalent a 100 (97,31 lei/mp)

Suprafața este de 3 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 18 lei (5,91 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 2 lei (0,49 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: ILIE CONSTANTIN ȘI ILIE VIOLETA SVETLANA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 16.10.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața	3,00	310	260	690
Preț (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	inchiriere	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-56	-43	-41
Preț corectat		105	80	75
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		104,84	80,00	75,36
Condiții vânzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-26,21	-20,00	-18,84
Preț corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Condiții de piață		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Localizare	bd. Doronati	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		78,63	60,00	56,52
Acces, deschidere (m)	curte interioara	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3,93	-3,00	-2,83
Preț corectat (EURO)		74,70	57,00	53,70
Destinația (utilizarea terenului)	mixt	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-11,20	-8,55	-8,05
Preț corectat (EURO)		63,49	48,45	45,64
Utilități	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		63,49	48,45	45,64
Suprafața și dimensiuni	3,00	310	260	690
Corectie procentuala		-31%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-19,68	-14,54	-15,97
Preț corectat (EURO)		43,81	33,92	29,67
Altele	cu restricții de urbanism	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-15,33	-11,87	-10,38
Preț corectat (EURO)		28,48	22,04	19,28
Total corectie bruta		132,81	101,03	96,66
total corectie bruta cea mai mica		82,34%	82,09%	83,37%
Valoarea estimata	rotund	22,04	EUR/mp	
		97,31	lei/mp	
Curs euro		4,142	lei	
\$ teren/mp	3,0	100 €	400 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%
$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$	

$\sum_{n=1}^i 1/(1+k)^i$	16,46
Valoarea de piață / mp	97,31 lei
Suprafața de teren (mp)	3,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	5,91 lei
Chiria anuală total suprafață	18 lei
	4 €
Chiria lunară/mp	0,49 lei
Chiria lunară total suprafață	2 lei
	0,3 €
Curs Euro:	4,4142 lei

Documentele evaluării

CARTE FUNCİARA NR. 70928-C1-U33 Comuna/Oras/Municipiu: Braila


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	54423
Ziua	06
Luna	08
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 3060

 Adresa: Braila, Bulevardul Dorobantilor, nr. 48, bloc A55, scara 3,
 etaj P, nr. ap. 106

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	Cad: 510/106 Top: -	-	92,67			apartament compus din 4 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 4.20 % teren in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale					Observatii / Referinte
4142 / 30.12.1999					
Contract de vanzare-cumparare nr. aut nr 9810, din 09.12.1999, emis de BNP VARGA VASILE					
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1				A1
	1) ILIE CONSTANTIN 2) ILIE VIOLETA SVETLANA, sotii				(provenita din conversia CF 3060)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 70928-C1-U33 Comuna/Dras/Municipiul: Braila

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Braila, Bulevardul Dorobantilor, nr. 48, bloc A55, scara 3, etaj P, nr. ap. 106

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Cad: 510/106 Top: -	-	92,67				apartament compus din 4 camere si dependente impreuna cu cota indiviza de 4,20 % teren in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC71997/06-08-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
10/08/2015

Asistent-registrator,
BOGDAN NOROCEL CASARU

Referent,

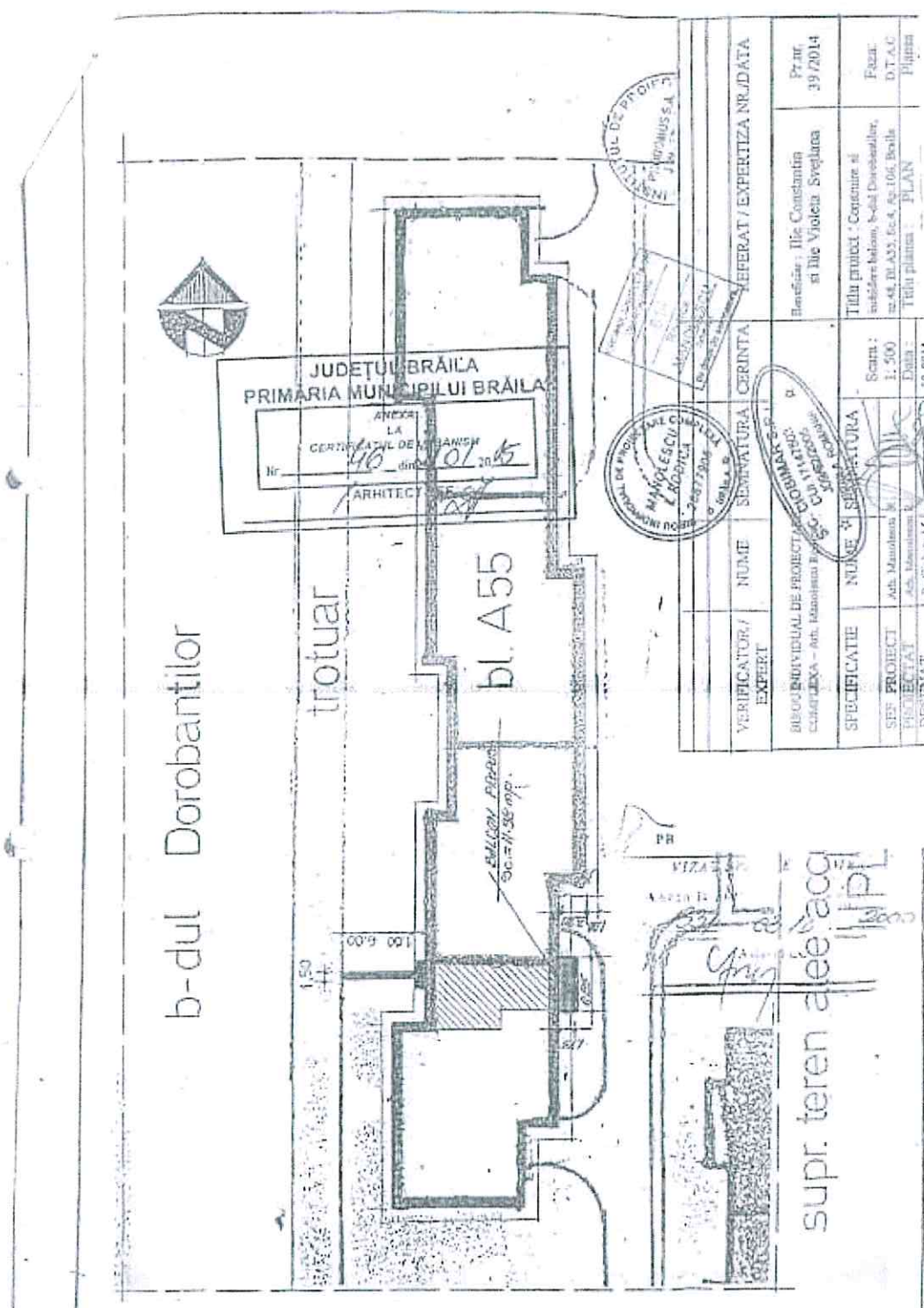
Data eliberării,

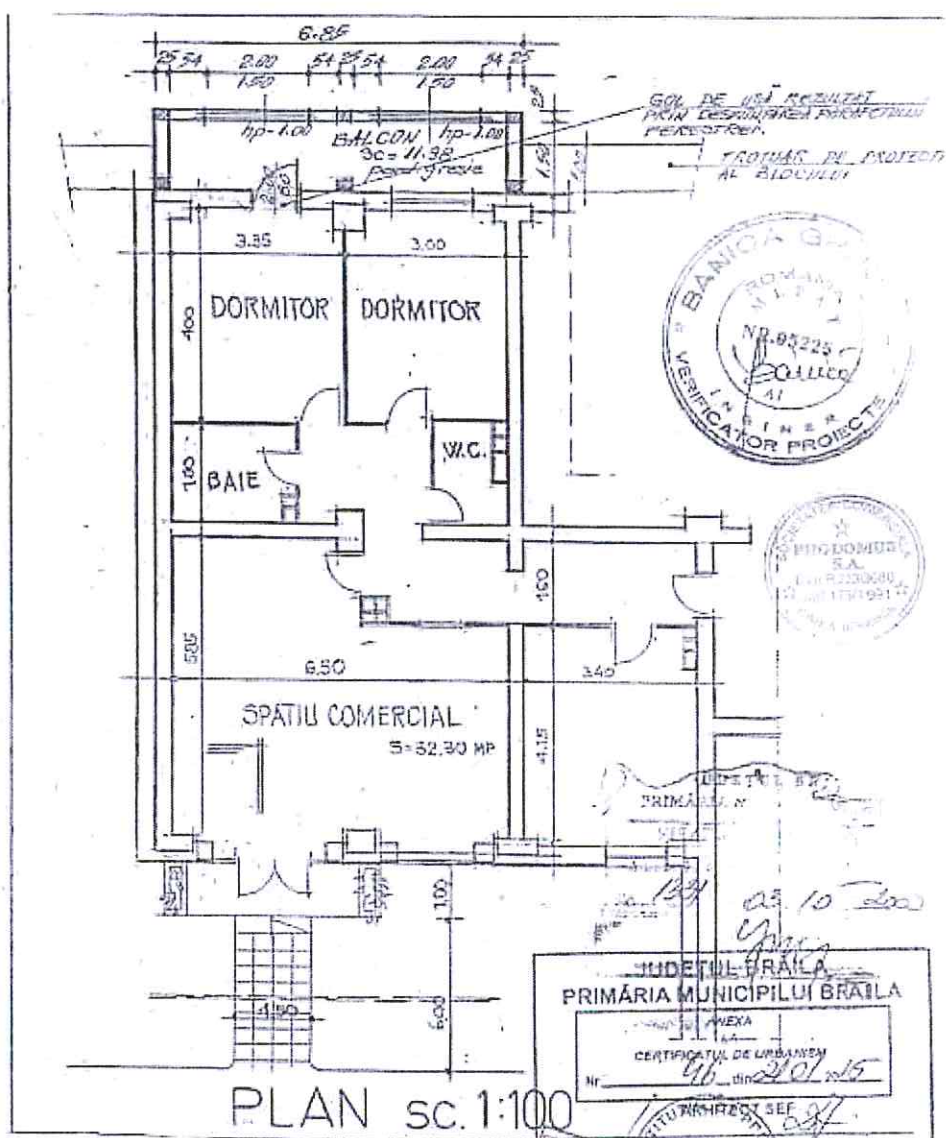
/ /

11 08 2015



(semnatura si redubluarea)





VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SIGNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZANR/ DATA
BIROU INDIVIDUAL DE PROIECTARE COMPLENA - Arh. Manolescu Rodica	S.C. CIOBIMAR S.R.L. CUI 17147603 JOS 622005			Beneficiar: Ilie Constantin si Ilie Violeta Svetlana
SEF PROIECT	Arh. Manolescu R.		Scara:	Titlu proiect: Construire si
PROIECTAT	Arh. Manolescu R.		1: 100	inlocuire balcon, b-d-ai Dorebucilor
DESENAT	Tr. Violeta M.		Data:	nr.48, BLAS 5, Sc 4, Ap.106, Braila.
			12.2014	Titlu planşa: VEDERE IN
				PLAN - propus

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU
OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
MEMORIU TEHNIC - ARHITECTURA



1. DATE GENERALE

Amplasament : Braila, B-dul Dorobantilor , nr.48, Bl. A55, Sc.4, Ap. 106, parter,
jud. Braila

Destinație : Construire si inchidere balcon

Beneficiar : Ilie Constantin si Ilie Violeta

Proiectant : Arh. Manolescu Rodica, Birou individual de proiectare complexa

Lucrarea : DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU OBTINEREA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Faza : DTAC

Proiect : 11 / 2015

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, in vederea
obtinerii AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru construire si inchidere
balcon, Braila, B-dul Dorobantilor, nr.48, Bl. A55, Sc. 4, Ap. 106, parter, jud. Braila.

2. REGIMUL JURIDIC

Apartamentul nr.106 unde urmeaza sa fie construit balconul este proprietatea
beneficiarului, conform contract de vanzare cumparare nr.9810 / 09.12.1999.

3. REGIMUL ECONOMIC

Terenul pe care urmeaza sa fie amplasata constructia se afla in intravilanul orasului
Braila si are urmatoarii vecini :

- la Nord	Bloc A55
- la Sud	Bloc A56
- la Est	Bloc A60
- la Vest	B- dul Dorobantilor

4. REGIMUL TEHNIC

Su exist. Ap. = 92,67 mp.
 Sc. balcon propus = 11,98 mp.
 Regimul de înălțime al construcției este parter
 Trotuar protecție bloc = 1,00m.
Suprafața teren de învecinat = 5,14 mp.

5. SOLUȚII CONSTRUCTIVE

Având în vedere situația existentă în teren soluțiile constructive sunt următoarele:

Element de construcție

- * Fundație - beton armat monolit
- * Structura - zidărie portantă cu stalpșori beton armat
- * Pereti exteriori - zidărie b.c.a.
- * Acoperis - șarpanta lemn
- * Învelitoare - tablă LINDAB culoare roșie
- * Tamplarie - P.V.C. cu geam termopan

6. FINISAJE INTERIOARE

Finisajele interioare sunt după cum urmează:

- * Pardoseli - gresie
- * Pereti - zugrăveli lavabile
- * Tavane - zugrăveli lavabile
- * Tamplarie - P.V.C. cu geam termopan

7. FINISAJE EXTERIOARE

Toată construcția va fi placată cu polistiren de 10 cm. gros. conform plan A/05.

Peretii exteriori ai construcției vor fi vopsiți cu vopsea lavabilă pastrand culoarea existentă a blocului.

Tamplaria exterioară este din P.V.C. cu geam termopan.



8. CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU

- Categoria de importanță "D" - normală - stabilită conf. H.G.R. 766/98
- Clasa de importanță "III" - stabilită conf. P100 - I / 2013

Comparabile

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015, Numer anunt: 45776711

Zona b- dul A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere stradala 10 ml , utilitati in zona .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

Telefon: **0757 055 86**

Yahoo Messenger: **Daniel**

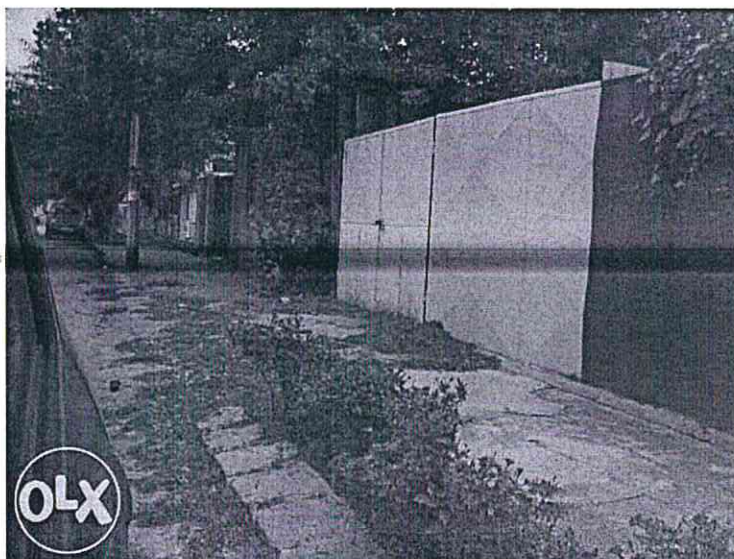
30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:34, 26 Martie 2015, Numar anunt: 35328587



Zona centrala , pe str. Citadelei , suprafata 260 mp , deschidere 8 ml , utilitati in zona - apa , energie,gaze.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**
Telefon: **0767 055 806**

Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

<http://olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2ocQ3.html>

1/1

30.03.2015

oix.roadprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centra-ID 1mxBb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numer anunt: 20148701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demolabila , deschidere 12 m , suprafata teren 690 mp , toate utilitatile.

Extremitati / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	60 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sedamon Imob**
Telefon: **0767 056 606**

Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

http://oix.roadprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centra-ID 1mxBb.html

1/1

Amplasament



Foto



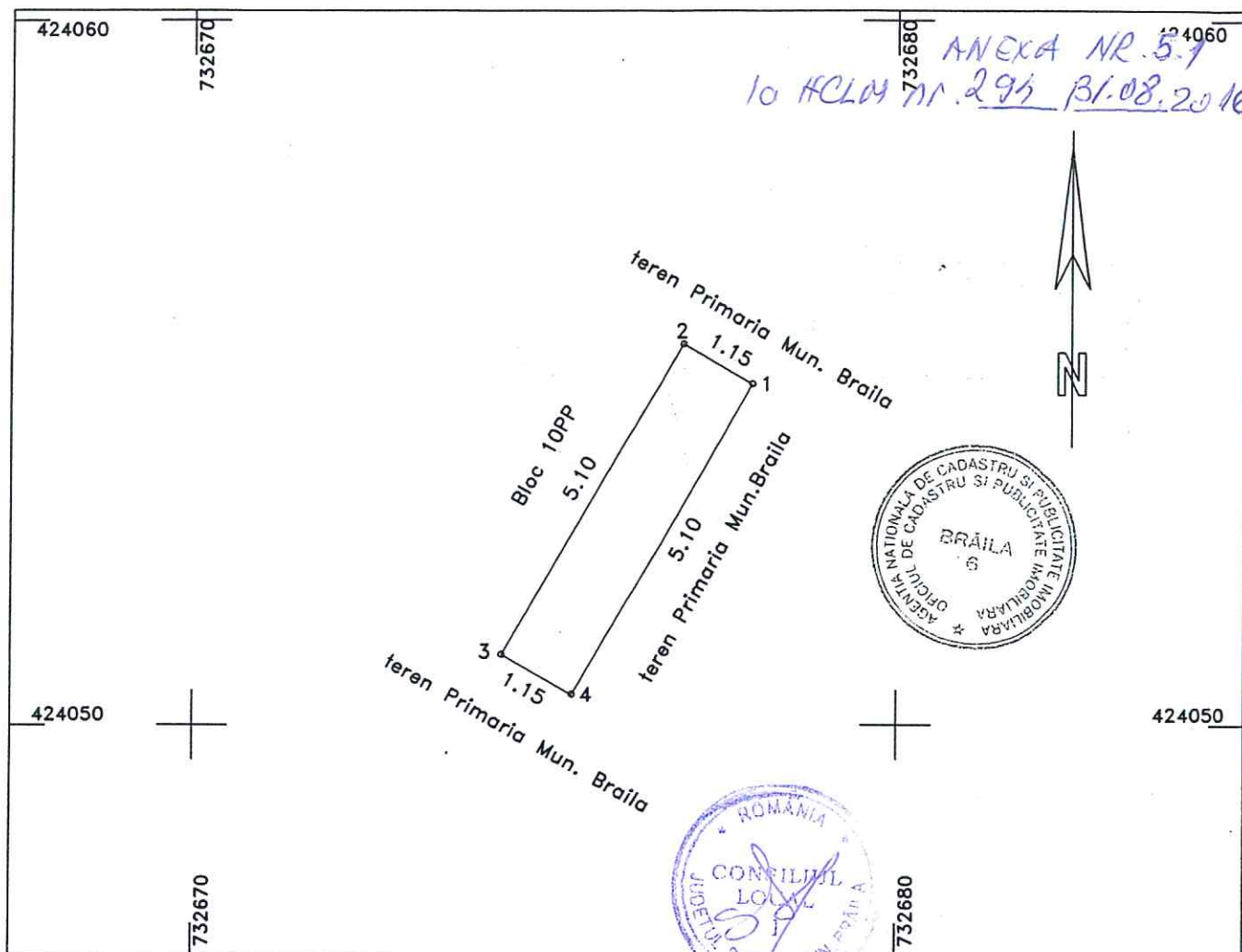
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

38074 / 06. IUN. 2016

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
89218	6	Mun. Braila, str. General Eremia Grigorescu, nr 28, BI 10PP

Cartea Funciara nr.	Sc.1, Ap2, parter	UAT	BRAILA
---------------------	-------------------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
1	Cc	6	Suprafata de teren domeniul public aferent extinderii balconului
TOTAL		6	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 6mp

Suprafata din acte = 5.87mp

Executant: PFA Bazeian Vasile
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Confirmarea executiei masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta terenului cu realitatea din teren

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data: 03.06.2016

Data: 07. IUN. 2016

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

situat in Braila , str. G-ral Eremia Grigorescu , nr. 28 , bloc 10PP

CLIENT : EFTIMIE ALEXANDRU IONUT
EVALUATOR : DOBRE CATALINA

Datele , informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale , nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului , al clientului si al destinatarului .

CAP.I. INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si concluziilor importante

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la solicitarea d-lui Eftimie Alexandru Ionut .

Obiectul evaluarii il constituie *Terenul intravilan* situat in orasul Braila , str. G-ral Eremia Grigorescu , nr. 28 , bloc 10PP , pe care este construit balconul apartamentului nr. 2 .

Scopul evaluarii - estimarea valorii terenului in vederea inchirierii , respectiv estimarea valorii de inchiriere .

Tipul valorii - de piata .

Data inspectiei - 23.10.2015

Data raportului - 28.10.2015

Valoarea estimata a terenului a fost stabilita prin aplicarea metodologiei de calcul si recomandarilor prezentate in Standardele de Evaluare ANEVAR si este in suma de 2.895 lei , respectiv abordarea prin comparatia vanzarilor .

Valoarea estimata de inchiriere este 1,61 lei/mp/luna .

Valorile nu contin T.V.A. .

Cursul valutar la data raportului este 4,4311 lei/euro .

I.2. Declaratia de conformitate

Declar ca raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport .

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de terenul evaluat .

In aceste conditii , imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare .

I.3. Declaratia de certificare

Subsemnata , certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta urmatoarele :

- afirmatiile sustinute in prezentul raport de evaluare sunt corecte ;
- estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte , precum si pe concluziile inspectiei ;
- analizele , opiniile si concluziile sunt nepartinitoare , limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice ;
- nu exista niciun interes personal , prezent sau viitor , in evaluarea ce face obiectul prezentului raport , sau influenta legata de partile implicate ;
- analizele , opiniile si concluziile au fost formulate , la fel ca si intocmirea acestui raport , in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR .

CAP.II. PREMISELE EVALUARII

II.1. Identificarea obiectului evaluarii

Obiectul evaluarii este terenul situat in orasul Braila , str. G-ral Eremia Grigorescu , nr. 28 , bloc 10PP , pe care este construit balconul apartamentului nr. 2 .

II.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul in suprafata de 6 mp face parte din domeniul public .

II.3. Identificarea clientului

Evaluarea a fost solicitata de d-l Eftimie Alexandru Ionut .

II.4. Scopul evaluarii

Lucrarea are ca scop estimarea valorii terenului in vederea inchirierii , respectiv estimarea valorii de inchiriere .

Tipul valorii - de piata .

II.5. Baza evaluarii

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu :

- Standardele de Evaluare ANEVAR
 - SEV 101 - termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 - implementare
 - SEV 103 - raportare

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere .

II.6. Data la care valoarea estimata este valabila

Valoarea estimata este valabila la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , in conditiile in care piata imobiliara nu sufera modificari semnificative .

II.7. Data raportului

Data raportului este 28.10.2015 .

Cursul valutar la aceasta data este 4,4311 lei/euro .

II.8. Data inspectiei

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 23.10.2015 in prezenta d-lui Eftimie Alexandru Ionut .

II.9. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza urmatoarelor ipoteze si conditii limitative :

- informatiile si documentele furnizate de client sunt considerate ca fiind autentice ;
- raportul va fi utilizat doar pentru scopul pentru care a fost intocmit .

CAP.III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. Descrierea juridica

Terenul in suprafata de 6 mp face parte din domeniul public .

III.2. Date despre amplasare

Scara nr. 1 este amplasata pe str. Stefan cel Mare , iar terenul evaluat este situat in curtea interioara a blocului .

Utilitatile edilitare existente in zona sunt : retea de alimentare cu apa , retea de alimentare cu energie electrica si retea de gaz metan .

III.3. Descrierea proprietatii

Suprafata terenului care face parte din domeniul public este 6 mp .
Terenul este plat si are o forma geometrica regulata .

III.4. Aspecte privind utilizarea

La data evaluarii , d-l Eftimie Alexandru Ionut este in curs de a obtine autorizatia de construire pentru construire si inchidere balcon - intrare in legalitate .

III.5. Analiza pietei

III.5.1. Definirea pietei

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare .

Piata imobiliara este influentata de atitudinile , motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor .

Ea reactioneaza la situatia pietei fortei de munca si stabilitatea veniturilor .

Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare , durata de rambursare si rata dobanzii .

Piata imobiliara nu se autoregleaza ci este afectata direct de diferite reglementari guvernamentale sau locale .

Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat , exista decalaj intre cerere si oferta , cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei .

III.5.2. Oferta competitiva

Conform informatiilor preluate de pe internet si din presa , in zona , ofertele de vanzare a terenurilor sunt in numar redus .

Analizand ofertele de vanzare terenuri in zona , acestea se situeaza intre 110 - 130 euro/mp .

III.5.3. Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile , dorintele , puterea de cumparare si preferintele consumatorilor .

Cererea de terenuri pentru constructii este in usoara crestere .

III.5.4. Echilibrul pietei

Din analiza pietei imobiliare la nivel local rezulta ca piata terenurilor libere este o piata in usoara crestere .

CAP.IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

IV.1. Cea mai buna utilizare

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata , analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea .

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa fie permisa legal , posibila fizic , fezabila financiar si maximum productiva .

Avand in vedere faptul ca d-l Eftimie Alexandru Ionut urmeaza sa obtina autorizatia de construire pentru construire si inchidere balcon - intrare in legalitate , cea mai buna utilizare este aceea de locuinta .

IV.2. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Abordarea comparativa ia in considerare vanzarile proprietatilor similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie . In general , proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare vandute , tranzactionate pe o piata deschisa .

Pot fi luate in considerare , de asemenea , cotatele si ofertele de vanzare .

- Comparabila A - teren - 250 mp , situat pe str. Plevnei - olx.ro
- Comparabila B - teren - 282 mp , situat pe str. Rahovei - olx.ro

- Comparabila C - teren - 414 mp , situat pe str. Plevnei - olx.ro

Elemente de comparatie	Subiect	A	B	C
valoare oferta (euro/mp)		122	129	121
corectie		-10%	-10%	-10%
		-12,20	-12,90	-12,10
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
<i>drepturi de propr.transm.</i>		integral	integral	integral
corectie		0%	0%	0%
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
<i>conditii de finantare</i>		la piata	la piata	la piata
corectie		0%	0%	0%
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
<i>conditii de vanzare</i>		independent	independent	independent
corectie		0%	0%	0%
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
<i>conditii de piata</i>		recent	recent	recent
corectie		0%	0%	0%
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
<i>localizare</i>		similara	similara	similara
corectie		0%	0%	0%
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
<i>utilitati</i>	da	da	da	da
corectie		0%	0%	0%
pret corectat (euro/mp)		109,80	116,10	108,90
corectie total neta euro/mp		-12,20	-12,90	-12,10
corectie totala neta (%)		-10%	-10%	-10%
corectie total bruta euro/mp		12,20	12,90	12,10
corectie totala bruta (%)		10%	10%	10%
valoare estimata euro/mp	108,90			
valoare estimata lei/mp	482,55			

Valoarea estimata este 108,90 euro/mp - 482,55 lei/mp (are cea mai mica corectie bruta) .

Rezulta valoare estimata teren

$$6 \text{ mp} \times 108,90 \text{ euro/mp} = 653,40 \text{ euro} = 2.895 \text{ lei}$$

Valoarea estimata de inchiriere

$$2.895 \text{ lei} / 25 \text{ ani} / 12 \text{ luni} / 6 \text{ mp} = 1,61 \text{ lei/mp/luna}$$

IV.3. Opinia evaluatorului

Valoarea estimata a terenului este 2.895 lei , iar valoarea estimata de inchiriere este 1,61 lei/mp/luna .

Valorile nu contin T.V.A. .



Evaluator autorizat - membru titular
ing. Dobre Catalina

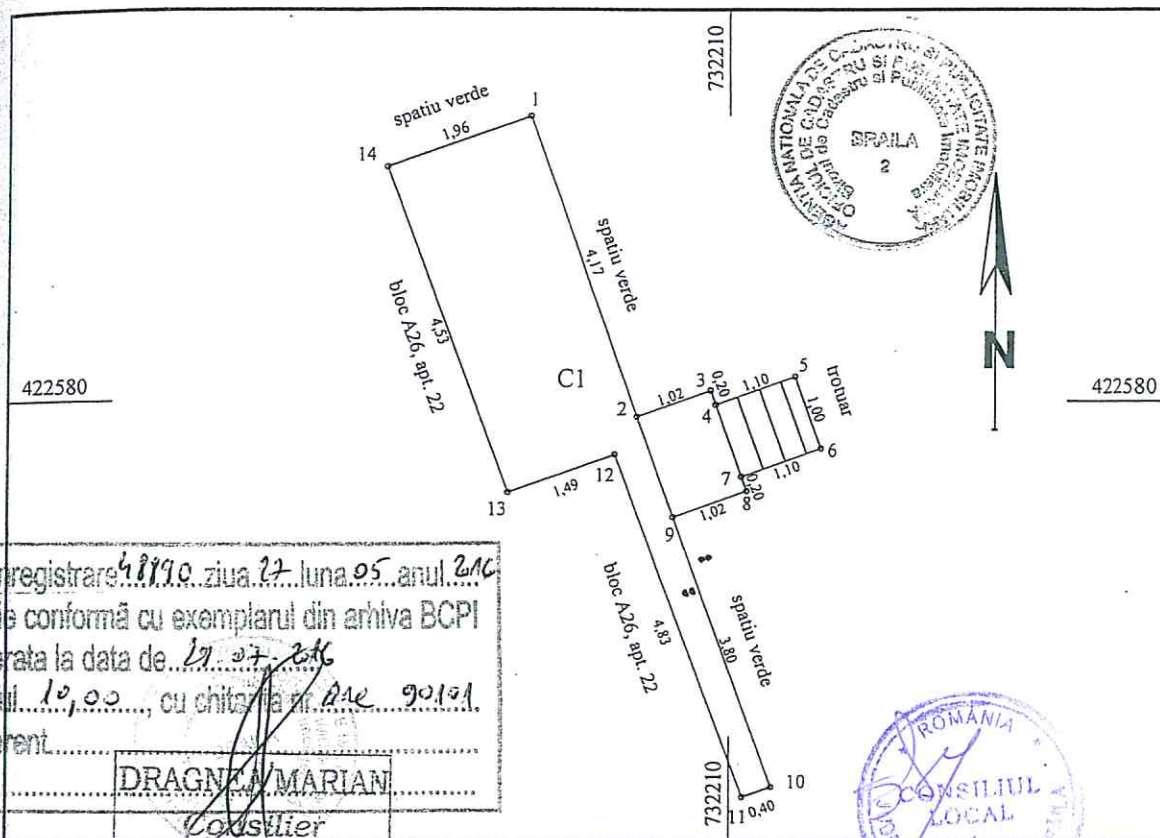


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

ANEXA NR. 6.1
LA HCM NR. 274/31.08.2016

33052 / 25.10.2010

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
75745	13.00mp	B-dul. Dorobantilor nr. 29, Bl. A26, Sc. 2, Ap. 22, parter
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila 42682 - 2



Nr. Inregistrare 48890, ziua 27, luna 05, anul 2010
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de 27.07.2016
Tariful 10,00, cu chitanța nr. 90151
Referent
L.S. DRAGNEA MARIAN
Consilier

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
	Cc	13.00		
Total		13.00		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Cod constructie	Mentiuni	
C1	11.00	CIE	Extinderea winfang (50.00% pe teren in proprietate, restul de 50.00% pe terenul aferent blocului A26)	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE			ADMINISTRATIE CERTIFICAT SISTEM DE PROIECTIE Seri Cater B. U MOCANU METIN COSMIN DNCC Executarii Semnatura si stampila Data: 10.09.2010	
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)		
1	422583.72	732207.38		
2	422579.80	732208.79		
3	422580.14	732209.75		
4	422579.95	732209.82		
5	422580.32	732210.85		
6	422579.38	732211.19		
7	422579.01	732210.15		
8	422578.82	732210.22		
9	422578.48	732209.26		
10	422574.90	732210.55		
11	422574.77	732210.17		
12	422579.3	732208.50		
13	422578.80	732207.10		
14	422583.06	732205.54		
Suprafata totala masurata = 13.00mp			Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ING. Stampila BCPI CONSILIER	
Suprafata din act = 13.35mp				

Executarea
Semnatura si stampila
Data: 10.09.2010

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

Parafa DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Semnatura si data
Ing. Stampila BCPI
CONSILIER

20 SEP 2010

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, B-dul Dorobanților nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter,
extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul
public



- teren și chirie – 13 mp (extindere parter de bloc)

DATA EVALUĂRII: 27.07.2016

SOLICITANT: MOHAMED LILIANA CAMELIA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2016 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului
Ipoteze și condiții limitative
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
Baza de evaluare, tipul valorii estimate
Materialele și sursele de informații utilizate
Drepturile de proprietate evaluate
Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor
Descrierea zonei de amplasare
Descrierea amplasamentului
Descrierea construcțiilor
Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare
Valoarea terenului
Metode de evaluare
Calificarea evaluatorului
Declarația de conformitate (Certificarea valorii)
Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculule evaluării
Documentele evaluării
Amplasament
Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, B-DUL DOROBANȚILOR NR. 29, BL. A26, SC. 2, PARTER, EXTINDERE AP. 22, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: **MOHAMED LILIANA CAMELIA**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 27.07.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4633 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

3758 lei echivalent a 842 (289,13 lei/mp)

Suprafața este de 13 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

220 lei echivalent a 49,3 euro (16,95 lei/mp echivalent a 3,8 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

18,3 lei echivalent a 4,1 euro (1,41 lei/mp echivalent a 0,3 euro/mp).

Data: 27.07.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie **terenul situat în Brăila, B-dul Dorobanților nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul public.**

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, **MOHAMED LILIANA CAMELIA.**

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **terenului situat în Brăila, B-dul Dorobanților nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public**, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2016, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Extinderea este proprietate lui **MOHAMED LILIANA CAMELIA, așa cum rezultă din:**

- **CF 75745**

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, B-dul Dorobanților nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.**

Zona este centrală – B-dul Dorobanților.

Teren cu suprafața de 13 mp.

Data inspecției: 27.07.2016

Descrierea zonei de amplasare.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Dorobanților;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 13 mp (extindere parter de bloc).

Pe teren există construcții - extindere.

Are formă poligonală, are acces la B-dul Dorobanților.

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces la utilitățile blocului.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale



Descrierea construcțiilor.

Pe teren există o construită o extindere a ap. 22, cu suprafață construită totală de 26 mp.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre

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

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stăgnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a

inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politicii fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere

de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

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

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

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

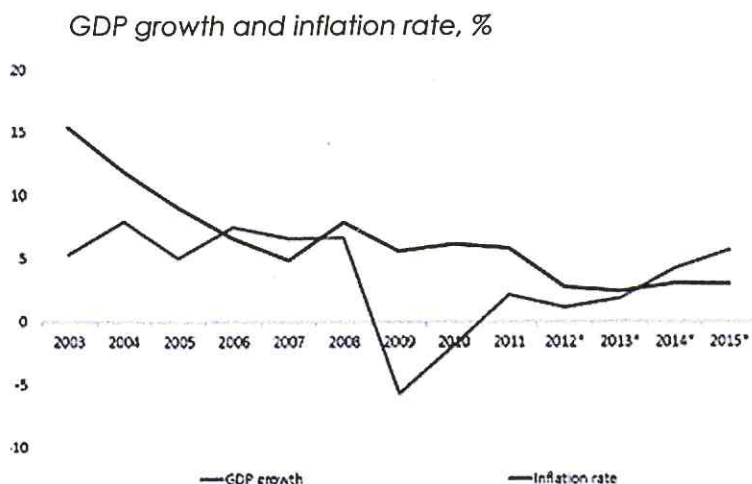
Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

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

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

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

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



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimeaza o crestere a PIB de 2,4% in 2013, bazat pe o continua crestere a exporturilor si a productiei industriale, in timp ce o crestere medie a PIB de 3,7% per an este estimata pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip rezidential, situata intr-o zona rurala .

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este sistematizata, in care predominante sunt noi onstruite in ultimii ani.

Aria pietei – aria pietei imobiliare a proprietatilor rezidentiale din zona urbană-centrală , in Brăila . Proprietatea subiect fiind o casa cu regim de inaltime P și P+1E, piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor rezidentiale situate in zonele centrale ale mun. Brăila.

Piata proprietatiilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimta tot mai tare si in

Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuada de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

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

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare , ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând

cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de

modernizare a parcului de autobuze , minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **90 – 190 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 – 8 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2015- 2016

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

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

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

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

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul închirierii.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Brăila, B-dul Dorobanților nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter, extindere ap. 22, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public**, este de:

3758 lei echivalent a 842 (289,13 lei/mp)

Suprafața este de 13 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

220 lei echivalent a 49,3 euro (16,95 lei/mp echivalent a 3,8 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

18,3 lei echivalent a 4,1 euro (1,41 lei/mp echivalent a 0,3 euro/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: MOHAMED LILIANA CAMELIA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 27.07.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparație	Subiect	1	2	3
Suprafata	13,00	310	392	210
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		146	148	209,5
Drepturi de proprietate	ocupat	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-36	-37	-52
Pret corectat		109	111	157
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		109,50	110,97	157,14
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-16,42	-16,65	-23,57
Preț corectat (EURO)		93,07	94,32	133,57
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		93,07	94,32	133,57
Localizare	B-dul Dorobantilor	superior	superior	superior
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4,65	-4,72	-20,04
Preț corectat (EURO)		88,42	89,61	113,54
Acces, deschidere (m)	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		88,42	89,61	113,54
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei (eur/mp)		4,42	4,48	5,68
Preț corectat (EURO)		92,84	94,09	119,21
Utilitati	partial	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,28	-9,41	-11,92
Preț corectat (EURO)		83,55	84,68	107,29
Suprafata si dimensiuni	13,00	310	392	210
Corectie procentuala		-11%	-10%	-12%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,19	-8,47	-12,87
Preț corectat (EURO)		74,36	76,21	94,42
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-11,15	-11,43	-14,16
Preț corectat (EURO)		63,21	64,78	80,25
Total corectie bruta		91,63	92,14	140,62
total corectie bruta cea mai mica		62,76%	62,27%	67,12%
Valoarea estimata	rotund	64,78	EUR/mp	
		289,13	lei/mp	
Curs euro		4,4633	lei	
\$ teren/mp	13,0	842 €	3.758 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2015- 2016

Luna	Dobânda
Mai-16	1,75
Aprilie-16	1,75
Martie-16	1,75
Februarie-16	1,75
Ianuarie-16	1,75
Decembrie-15	1,75
Noiembrie-15	1,75
Octombrie-15	1,75
Septembrie-15	1,75
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
MEDIA	1,75

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

Risc exterior	0,50%
condiții economice	0,30%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,90%

$k = 1,75\% + 0,9\% = 2,65\%$

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1/(1+k)^i = 17,06$$

Valoarea de piață / mp	289,13 lei
Suprafața de teren (mp)	13,00

Chiria:		
Chiria anuală / mp	17,0 lei	3,8 €
Chiria anuală total suprafață	220,0 lei	49,3 €
Chiria lunară/mp	1,4 lei	0,3 €
Chiria lunara total suprafață	18,3 lei	4,1 €
Curs Euro:	4,4633 lei	

Documentele evaluării



Nr. Carte	50921
Ziua	13
Luna	12
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 75745
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Bulevardul Dobroantilor, nr. 29, bloc A76, scara 2, etaj parter, nr. ap. 22

Tipul terenului	Suprafata terenului	Destinatie	Observatii
A1	73745	Dest. 13: Mazorata, 13	

CONSTRUCTII

Tipul constructiei	Suprafata constructiei	Destinatie	Observatii
A1.1	75745-C1	Dest.4, Bulevardul Dobroantilor, nr. 29, bloc A76, scara 2, etaj parter, nr. ap. 22	EXTINDERE WINFANG (50% DIN WINFANG, RESTUL DE 50% SE AFLA PE TERENUL AFERENT BUCIULUI A26)

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 75745
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Tipul proprietatii	Suprafata proprietatii	Destinatie	Observatii
33052 / 25.10.2010			
Act act. administrativ, contract de inchiriere nr.40.17681, 16.05.2007, emis de PRIMARIA BRAILA			
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1 / 1			A1
1 MUNICIPIUL BRAILA-DOMENIUL PUBLIC			
50921 / 13.12.2011			
Act act. notarial, 10357, 12.12.2011, emis de LOI PAUL MIRCEA			
3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobândit prin Convenție, cota actuala 1 / 1			A1
1 MOHAMED LILIANA CAMELIA			

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 75745
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Tipul sarcinii	Suprafata sarcinii	Destinatie	Observatii
50921 / 13.12.2011			
Act act. administrativ, act. adițional nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 40.16.05.2007, 07.12.2011, emis de Primăria mun. Braila			
2 Intabulare, drept de INCHIRIERE, începând cu data de 24.11.2011 până la data de 01.06.2013			A1
1 MILITARU PETRE			
2 MILITARU ILINCA			



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

Dosarul nr. 50921/13-12-2011

INCHEIERE Nr. 50921

REGISTRATOR Leitolu Daniela Catalina
 ASISTENT REGISTRATOR Turiac Petruta

Asupra cererii introduse de NP LOI PAUL MIRCEA privind întabulare sau înscriere provizorie, și în baza documentelor alăturate:

- act administrativ nr. act. adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 40/16.05.2007/07-12-2011 emis de Primăria mun. Braila;

- act notarial nr. 10357/12-12-2011 emis de LOI PAUL MIRCEA;

Văzând referatul inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului-registrator, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tantiul de 60 lei achitat prin documentul de plată:

-chitanța nr. 142653/12-12-2011 în sumă de 60 RON, pentru serviciul cu codul: 232,242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 75745, înscris în cartea funciara 75745 UAT Braila având proprietari: Municipiul Braila-Domeniul Public în cota de 1/1 de sub B.1, Militaru Ilinca, Militaru Petre în cota de 1/1 de sub B.2;

- se radiază poziția 1 din partea III în baza actului Nu există detalia pentru acest act sub C.1 din cartea funciara 75745 UAT Braila;

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE dobândit mod dobândire Convenție în cota de 1/1 de sub B.2 asupra A1 în favoarea : **MOHAMED LILIANA CAMELIA**, sub B.3 din cartea funciara 75745 UAT Braila;

- se întabulează dreptul de INCHEIERE începând cu data de 24.11.2011 până la data de 01.06.2013 asupra A1 în favoarea : **MILITARU PETRE, MILITARU ILINCA**, sub C.2 din cartea funciara 75745 UAT Braila;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL, BRAILA,

BNP Loi Paul Mircea,

Cu drept de reexaminare/plăpăre în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila / judecătoria în circumscripția careia se află imobilul, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef/instanta judecătorească competentă.

Data soluționării,
22-12-2011

Registrator,
Leitolu Daniela Catalina

Asistent-registrator,
Turiac Petruta

Referent,

Data eliberării,

* De prezenta, atunci când este cazul, se încasează și depune în contul de plată a înregistrării prevăzute de art. 77 din Codul Fiscal

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan,

Puncte Nivel	Puncte Nivel	Lungime Segmentelor (m)
5	6	4,0
6	7	1,0
7	8	1,0
8	9	1,0
9	10	1,0
10	11	1,0
11	1	4,0

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

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notari publici, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxă de 60 RON, chitanță nr. 143653/12-12-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232,242.

Data soluționării,
22/12/2011

Asistent-registrator,
PETRUTA TURJAC

Referent,

Data eliberării,
/ /

*Sugrăta este determinată pe baza măsurărilor topografice din proiecte în planul de referință stareo 70 și nu este cuprinsă în textul, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

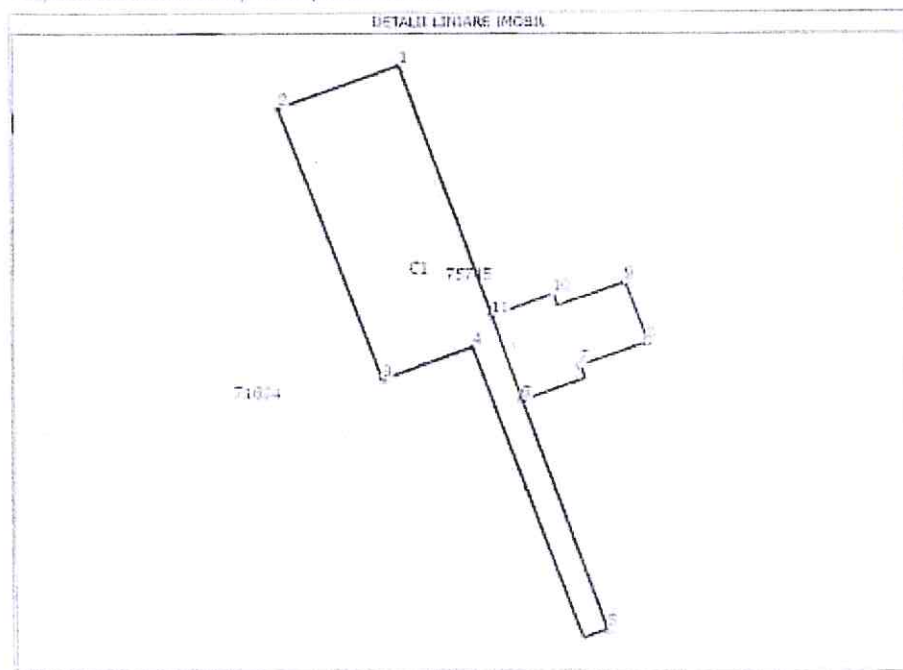
CARTE FUNCIARA NR.
Comuna/Oras/Municipiu: L

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Bulevardul Dorel Bantilor, nr. 29, bloc A26, scara 2, etaj parter, nr. ap. 22

Suprafata terenului (m ²)	Destinatie teren	Destinatie / Utilizare
75745	L3	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Scara 70.



Date referitoare la teren

Id	Tip	Statut	Suprafata (m ²)	Valoare	Valoare	Valoare
1	Terit. construct.	DA	21	-	-	-

Date referitoare la constructii

Id	Numar	Destinatie constructie	Suprafata (m ²)	Statut	Observatii / Descriere
A1.1	75745-C1	constructii industriale si utilitare	11	Cu acte	EXTINDERE WIPSWID (50% DIN WIPSWID, RESTUL DE 50% SE AFLA PE TERENUL AFERENT BLOCULUI A26)

Lungimi Segmente

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

Id	Segment	Lungime (m)
1	2	2,0
2	3	5,0
3	4	1,0
4	5	5,0



Se recuț autenticarea prezentului înscris:



CONTRACT DE DONATIE

1. PARTILE CONTRACTANTE:

MILITARU PETRE și MILITARU ILINCA cetățeni români, soți, domiciliați în mun. BRAILA, str. CALARASI nr. 51, bl. 104CUZA, sc. 1, ap. 1, jud. BRAILA identificați cu BI seria BE nr. 200492/Pol. BRAILA, CNP 1301027090032 și respectiv cu BI seria DA nr. 541208/Pol. BRAILA, CNP 2311007090027, soți, având 1 copil, în calitate de DONATORI și;

MOHAMED LILIANA-CAMELIA, cetățean român, casătorită, domiciliaată în mun. București, str. Theodor D. Speranța nr. 104, bl. S26, sc. 2, ap. 59, sector 3, posesoare CI seria RX nr. 349128/2005/SPCEP 53 biroul nr. 1, CNP 2630923090047, în calitate de DONATAR

au solicitat Notarului Public, redactarea și autenticarea prezentului contract de donație:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Noi MILITARU PETRE și MILITARU ILINCA donăm ca bun propriu fiicei noastre MOHAMED LILIANA-CAMELIA dreptul de proprietate asupra bunului imobil – SPAȚIU COMERCIAL - situat în mun. BRAILA, b-dul Dorobanților nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter, ap. 22, jud. BRAILA, astfel:

- spațiu comercial cu o suprafață utilă de 43 mp și extinderea spațiului cu winfang și alcea acces cu o suprafață utilă de 10,74 mp (reprezentând 50% din winfang) înscris în Cartea Funciara nr. 71684-C1-U7 a localității Brăila, având număr cadastral 71684-C1-U7 împreună cu teren în folosință în suprafața de 11,95 mp.

- extindere winfang (50% din winfang, restul de 50% se află pe terenul aferent blocului A26), înscris în Cartea Funciara nr. 75745 a localității Brăila, având număr cadastral 75745, cu o suprafață totală de 13 mp.

Noi DONATORII declarăm că bunul imobil este proprietatea noastră comună devălmășă fiind dobândit în cadrul regimului matrimonial al comunității legale conform art. 339-359 Cod Civil în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 485/1997 la Biroul Notarului Public MIHALACHE FLORICA din mun. Brăila și Autorizației de Construire nr. 609/28.05.2007 emisă de Primăria mun. BRAILA prin care s-a autorizat schimbarea destinației apartamentului situat în mun. BRAILA, b-dul DOROBANȚILOR nr. 29, bl. A26, sc. 2, parter, ap. 22, jud. BRAILA, din locuință în spațiu comercial și extinderea spațiului cu winfang și alcea acces. Pentru terenul în suprafața de 13,35 mp donatorii au încheiat contractul de închiriere nr. 40/17681/16.05.2007 încheiat cu Primăria Mun. Brăila

Prezenta donație se face cu scutire de raport.

Noi părțile din prezentul contract declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile art. 1020 și următoarele din Codul Civil cu privire la cazurile în care donația se poate revoca și am luat cunoștință de prevederile Codului Civil privind rezerva descendenților.

3. EVALUARE

Evaluăm bunul imobil în vederea taxării la suma de 169.000 lei (unasutasasezecisinoamiei).

4. TRANSMISIUNEA PROPRIETATII

Transmisiunea de drept și de fapt a proprietății are loc astăzi data autentificării prezentului contract.

5. GARANTII

DONATORII declară și garantează că bunul imobil are la momentul autentificării prezentului contract și până la însușirea dreptului de proprietate al DONATARULUI asupra imobilului în Cartea Funciara următoarele caracteristici:

- a) asupra imobilului nu există sarcini de nicio natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, drepturi de închiriere sau alte drepturi de folosință asimilată care să fi fost solicitate și constituite înainte de înscrierea dreptului de proprietate al cumparatorului asupra imobilului în Cartea Funciara, așa cum rezultă din Extrasele de Carte Funciara nr.50059 și 50061/07.12.2011 emise de Biroul de Carte Funciara Brăila.
- b) Asupra imobilului nu există pretenții cu privire la restituire sau reîmproprietărire. De asemenea nu există litigii sau orice alte proceduri judiciare având ca obiect imobilul. Nu sunt intervenite condiții legale care să permită exproprierea imobilului sau a unor părți din acesta.
- c) Nu există niciun fel de obligații publice legale cu privire la imobil, în special obligații legate de taxe sau alte obligații sau datorii așa cum reiese din Certificatul fiscal nr.25152c/07.12.2011 emis de Primăria mun.Brăila.

Noi donatorii declarăm pe proprie răspundere că nu suntem insolabili.

- d) Noi donatorii declarăm pe proprie răspundere că nu avem datorii la plata utilităților așa cum rezultă din adeverința nr. 48/08.12.2011 eliberată de Asociația de proprietari nr.144 și adeverința nr.2838/12.12.2011 eliberată de SC ELECTRICA SA.

6. DISPOZIȚII FINALE

Eu MOHAMED LILIANA-CAMELIA în calitate de DONATAR declar că primesc donația ce mi se face de către părinții mei MILITARU PETRE și MILITARU ILINCA cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în mun.BRĂILA, B-dul Dorobanților nr.29, bl.A26, sc.2, parter, ap.22, jud.BRĂILA, descris mai sus și sunt de acord cu conținutul prezentului înscris.

Cheltuielile, ocazionate pentru întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, cad în sarcina donatarului.

Noi părțile solicităm în mod expres Notarului Public să ne înregistreze drepturile asupra bunului imobil de mai sus.

NOTARIAL VARGA & ASOCIATII in patru exemplare din care un exemplar a fost depus la arhiva biroului.

DONATORI,



DONATAR,



R O M A N I A
BIROU NOTARIAL
SOCIETATEA CIVILA "VARGA & ASOCIATII"
BRAILA C.CALARASILOR nr.40A
Operator date cu caracter personal 1107-11090-11091
Tel.0040/239611818, fax 0040/239614519
e-mail: office@notariatvarga.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.10357
12.12.2011

In fata mea PAUL MIRCEA LOI notar public la sediul biroului s-au prezentat:
MILITARU PETRE si MILITARU ILINCA domiciliati in mun. BRAILA, str.
CALARASI nr. 51, bl. 10ICUZA, sc. 1, ap. 1, jud. BRAILA identificati cu BI seria BE nr.
200492/Pol. BRAILA, CNP 1301027090032 si respectiv cu BI seria DA nr. 541208/Pol.
BRAILA, CNP 2311007090027

MOHAMED LILIANA-CAMELIA, domiciliată în mun.București, str.Theodor
D.Speranția nr.104, bl.S26, sc.2, ap.59, sector 3, posesoare CI seria RX
nr.349128/2005/SPCEP S3 biroul nr.1, CNP 2630923090047

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris si au
semnat toate exemplarele.

In temeiul art. 8 lit. b din Legea Nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC
PREZENTUL INSCRIS.

Taxa OCPI in suma de 254 lei cu chitanta nr. 143650

S-a perceput onorariul de 2.430 lei cu chitanta nr.0021

Red.CA



Comparabile



Teren zona Centrala 310 mp

Braila, Judet Braila | Adresa: La 11-16, 10 martie 2016, Nr. 11-16, Nr. 11-16

Vand teren intravilan de constructii, zona Centrala, cu o suprafata de 310 mp si o deschidere de 10 m, cu apa, gaze si curent electric pe teren si posibilitati de canalizare. Teren ingradit, cu cadastru facut, pret 150 Eur/mp.

Extremitati / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	202 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Viorel
Telefon: 0784 233 262

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila



Teren 392 mp- Zona Centrala

Braila, Judet Braila | Adresa: La 1046, 10 mai 2010, Numerul 72188609

Zona Centrala, teren în suprafața de 392 mp, front strada de 10 m, posibilitate utilitat, nu conține construcții, Pret: 58.000 euro

Extensiv / intensiv	intensiv
Suprafața	392 m ²
Pret	58 000 €

Contact data

Persoana de contact: Florin

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Telefon: 0720 851 612



Teren intravilan zona Centrala

Braila, Judet Braila | Anul an La 1207, 9 martie 2016, Numar ordine 71628060

Teren intravilan de constructii, zona Centrala, cu o suprafata totala de 210 mp si o deschidere de 20 m, cu apa, canalizare si curent electric pe teren si posibilitati de gaze. Pe teren se afla si o casa demolabila.

Extensiv / Intravilan	Intravilan
Suprafata	210 m ²
Pret	44 000 € (Negociabil)

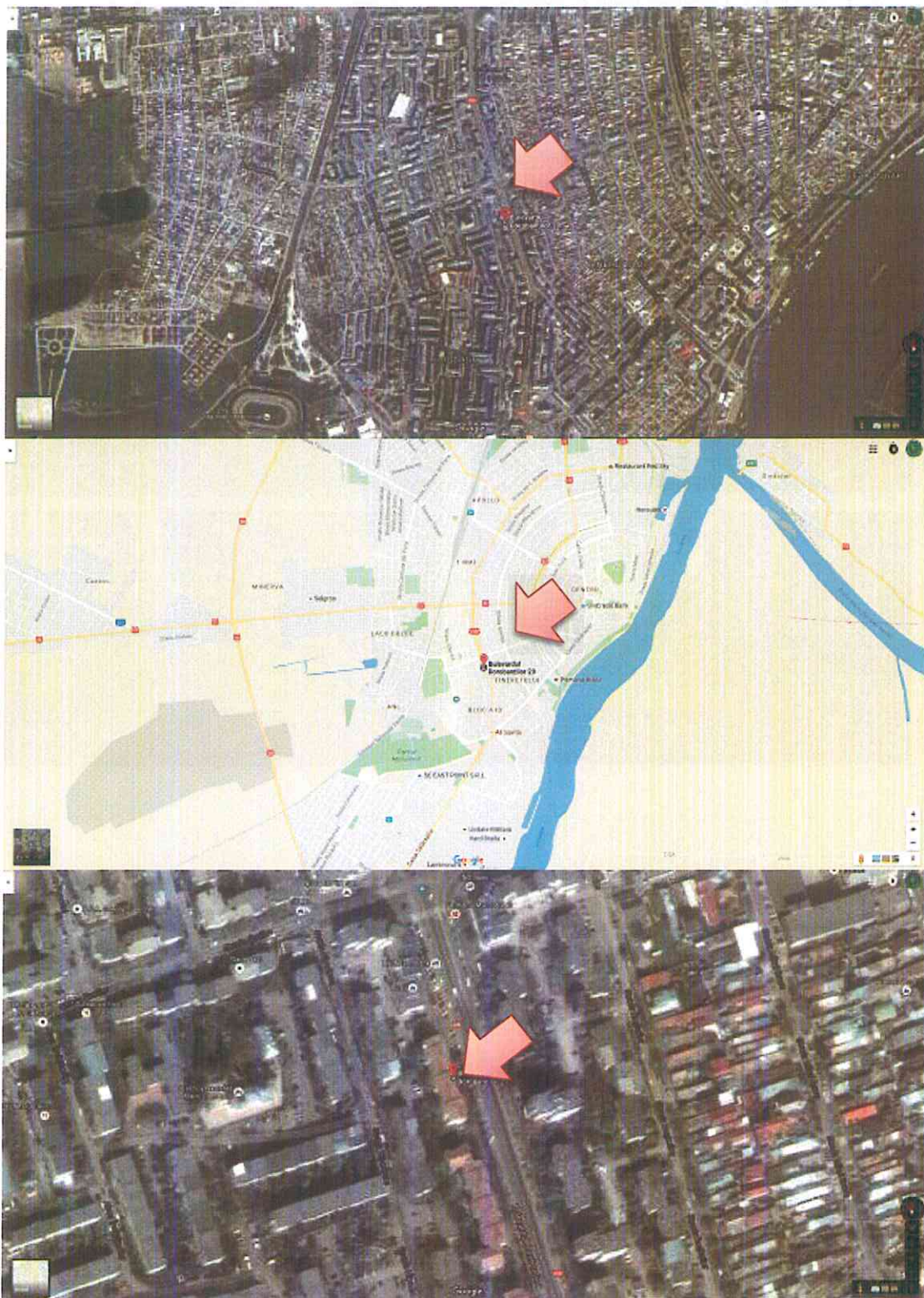
Contact data

Persoana de contact: Remus

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Telefon: 0769 056 082

Amplasament



Foto



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

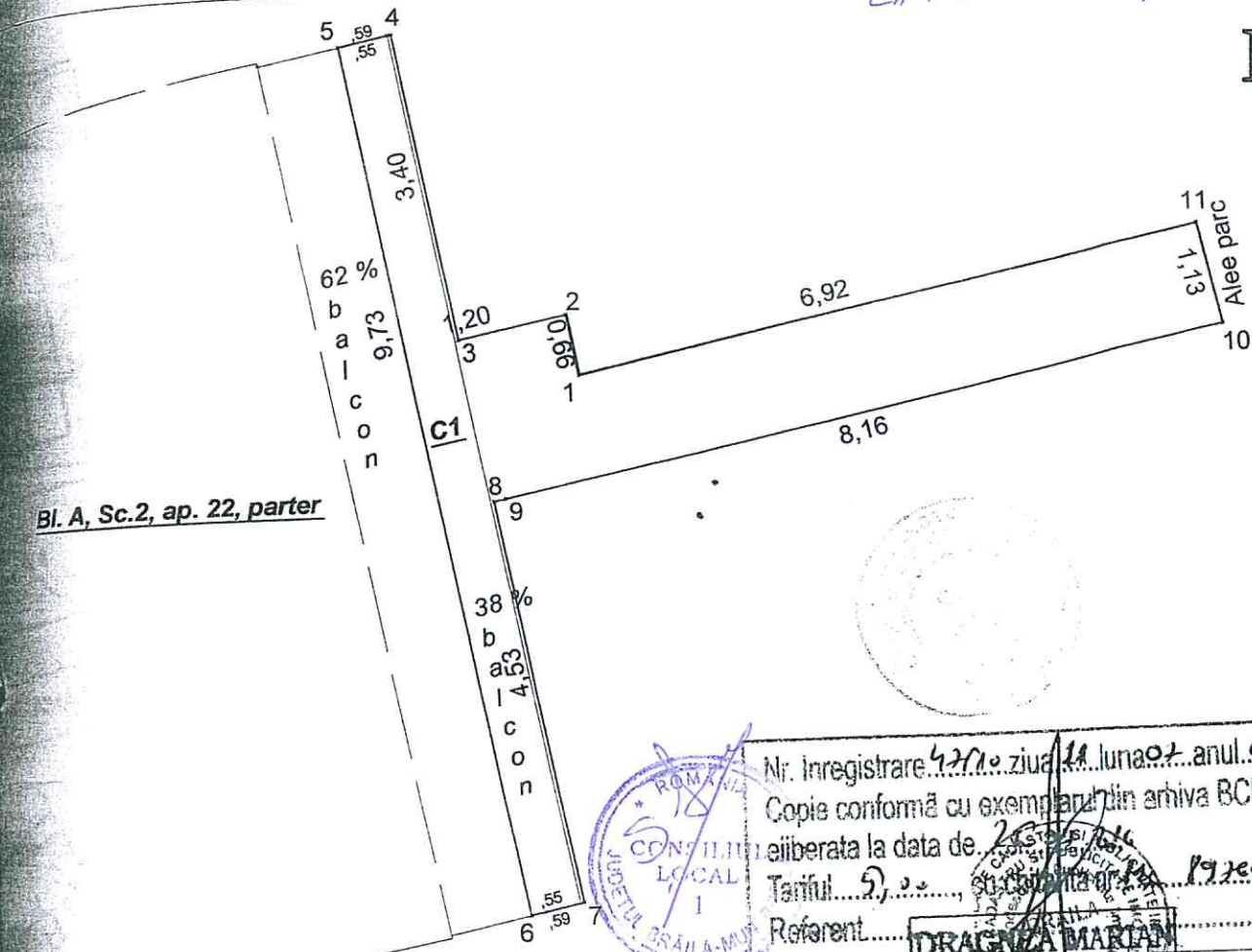
Scara 1:80

17694 / 03. MAI 2012

cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
17071	16	Calea Galați nr.53 (anexă la ap.22, bl.A, sc.2, parter)
cadastral	UAT	BRAILA

ANEXA NR. 7.1
LA HCLM NR. 29/31.08.2016

Bl. A, Sc.2, ap. 22, parter



Nr. Inregistrare 42710 ziua 11 luna 07 anul 2012
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de 26.05.2012
Tariful 5,00, cu taxa de 19,20
Referent DRAGNEA MARIAN
LS

A. Date referitoare la teren

Categ. de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Valoarea de impozitare (lei/mp)	Mențiuni
TDI	16		- 15,74 mp, teren pentru extindere balcon și alee de acces - în folosință, închiriat de CLM Brăila, cf. Contr. de închiriere nr. 21 /9142 din 28.03.2005

B. Date referitoare la construcții

Construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
CANEX - balcon	5		- extindere balcon; 5,34 mp reprezintă 38 % din suprafața totală a balconului (14,06 mp). - timplărie pvc cu geam termopan, acoperiș tip sarpanță învelit cu tablă. - acces în apartament din interior, prin casa scării și din exterior, prin balcon.

INVENTAR DE COORDONATE

Y	X
733132.562	424775.851
733132.444	424776.504
733131.267	424776.274
733130.663	424779.619
733130.083	424779.504
733131.813	424769.932
733132.390	424770.049
733131.586	424774.503
733131.717	424774.529
733139.586	424776.118
733139.346	424777.221

Suprafața totală măsurată = 16 mp
Suprafața din act = 16 mp

Executant
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Sala RO-BRA
Nr. 2018
ROCU
GHEORGHE

Data 02.05.2012

Recepționat,
Se confirmă suprafața din măsurători
și introducerea imobilului în baza de date

OFICIUL DE CADASTRU
PUBLICITATE IMOBILIAR
BRAILA
ALEXANDRU CARSTEN
Consilier

Data

RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 15,72mp, situat in Braila, str.Calea Galati, nr.53, bl.A, sc.2, ap.22, parter, apartinand Municipiului Braila

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de 15,72mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Calea Galati, nr.53 , bl.A, sc.2, ap.22, parter;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata real masurata de 15,72mp, construit, din suprafata totala de 24,45mp (diferenta de suprafata este teren aferent blocului). Pe terenul inchiriat se afla constructia reprezentata de extindere balcon si alee de acces, in suprafata de 15,72mp, care apartine lui Gligore Ion. Ea nu face obiectul acestui raport de evaluare.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, curti- constructii, construit.
6. **Clientul** : GLIGORE ION , domiciliat in Braila.
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea valorii de inchiriere a terenului in suprafata de 15,72mp.
9. **Baza evaluarii**: Valoarea de piata a chiriei pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 12.07.2016
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 11.586 \text{ lei}$ (737 Lei/mp)
si
Valoare chiriei de piata : $V \text{ chirie} = 28,3 \text{ lei/an}$ echivalent $1,8 \text{ lei/mp/an}$
Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,4942 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2016
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul. Independentei nr.18, bloc B6, scara 1, etaj 2, ap. 5 ▪ Tel . 0741265246; ▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;

CLIENT		GLIGORE ION
2.	Solicitantul raportului	▪ CONSILIUL LOCAL BRAILA
	Adresa	▪ Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 15,72 mp ; - categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – domeniul public;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Calea Galati, nr.53, bl.A, sc.2, ap.22, parter;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este cu o constructie pe el (extindere balcon si alee de acces in suprafata de 15,72mp) care un face obiectul acestei evaluari;

4.	DECLARAREA VALORII <i>VALOAREA DE PIATA si</i> <i>VALOAREA CHIRIEI DE PIATA</i> <i>ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	V =11.586 lei (737 Lei/mp) si Vchirie = 28,3 lei/an sau 1,8 lei/mp/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea chiriei de piata pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii chiriei de piata pentru teren, in vederea inchirierii.
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 8.07.2016
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	12.07.2016
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4942 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona centrala a orasului, pe Calea Galati, nr.53, bl.A, sc.2, ap.22, parter. ▪ Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA ▪ Terenul este inscris la OCPI cu nr. Cadastral 72071. ▪ in ANEXA nr.1 este prezentat Planul de amplasament si planul de incadrare in zona.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Suprafata teren real masurata este de 15,72mp.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este cu constructie(extindere bolcon si alee de acces) si este utilizat de GLIGORE ION;
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrala a orasului, in apropiere de intersectia str.Grivita cu Calea Galati. Este o zona rezidentiala cu blocuri de locuinte si locuinte cu regim de inaltime parter sau parter+etaj. In zona sunt spatii comerciale, sedii de societati, piata agroalimentara, artere comerciale.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Drumuri asfaltate: Calea Galati,B-dul Independentei, b-dul Dorobantilor, str.Grivitei. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : alee pietonala
	CARACTERUL EDILITAR AL	Tipul zonei ▪ urbana, zona centrala;

ZONEI	În zonă se află: ▪ Blocuri de locuinta; ▪ Piata agroalimentara; ▪ Societati comerciale; ▪ Spatii comerciale;
UTILITĂȚI EDILITARE	In zona proprietatii de evaluat se afla: ▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Retea de telefonie : <i>existenta</i>;
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ Poluare medie.
AMBIENT	▪ Trafic intens in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință centrala a orasului Braila, amplasare favorabila. Dotări și rețele edilitare bune, apa, canalizare, energie electrica, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Intravilan , zona central .
	Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
	Suprafata teren	▪ S =15,72 mp
	Deschiderea la strada	▪ Calea Galati
	Tip drum de acces	▪ Asfaltat
	Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 15,72 mp, deschidere la strada Calea Galati;
	Forma	▪ poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica si gaze;
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze.
	Vecinatati	▪ N –teren Primarie ▪ E –teren Primarie ▪ S- teren Primarie ▪ V-imobil
	Inclinare	▪ plat, fara denivelari
	Stare teren	▪ buna
	Alte situatii	▪ Nu se cunosc.
	Restrictii de construire	-

12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- | | |
|--|---|
| • DEFINIREA PIEȚEI
ȘI SUBPIEȚEI | ▪ Piața terenurilor intravilane categoria curti- constructii; |
|--|---|

NATURA ZONEI	▪ Zonă urbană, rezidențială, centrală; ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: localitate în stagnare, șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ În favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 120 EURO/mp ▪ Maxim: 150 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 1,5 Lei/mp ▪ Maxim: 2 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendința în ceea ce privește prețul terenurilor intravilane, categoria curți construcții, a fost de stagnare pe parcursul anului 2014, iar începând cu anul 2015 s-a constatat o ușoară creștere. Pentru perioada ce urmează se preconizează o creștere pentru anul 2016, a prețurilor acestor terenuri. Potrivit statisticilor prețurile terenurilor este în creștere, dar într-un ritm mai lent față de perioada ce a precedat criza imobiliară. ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ În Anexa sunt prezentate de extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă 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.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului



evaluării , asa cum se precizeaza la pct.8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim fotografii de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - COMPARABILA A: www.OLX.ro; Teren intravilan Calea Galati, cu construcție demolabilă, 300mp, cu utilități, 160.000 Lei;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan, Calea Galati – Maternitate, suprafața 372mp, cu utilități, 40.000 Euro;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan, str. Calea Galati – str. Garii, suprafața 600mp, utilități în zona, 90.000 Euro;

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 8.07.2016.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. EVALUARE

Data evaluării proprietății este 12.07.2016. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile iunie- iulie 2016, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oraș.

Pentru estimarea valorii de piață a chiriei pentru terenul de evaluat s-au parcurs următoarele două etape:
- s-a estimat valoarea terenului utilizând abordarea comparației directe;

- s-a estimat valoarea de piata a redeventei terenului utilizand abordarea pe baza de randament – multiplicatorul chiriei brute;

Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor terenuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora.

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

Terenul se evalueaza in ipoteza celei mai bune utilizari, care este aceea de teren liber.

Valoarea terenului, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata in Tabelul nr.1 din **Anexa** si este :

V= 11.586 LEI echivalent 2.578 Euro

16.2.Estimarea valorii de inchiriere a terenului – metoda multiplicatorului chiriei brute

Pentru estimare s-a utilizat valoarea chirii de piata pentru zona respectiva : 1,5 lei/mp – 2 lei/mp, pentru terenurile prezentate la comparabile.

Valorile chiriei au fost preluate din urmatoarele surse:tranzactii efectuate , in zone apropiate de terenul de evaluat .

Valoarea obtinuta pentru MCB si a redeventei pentru proprietatea de evaluat sunt prezentate in tab.2 din **Anexa**.

Valoarea chiriei de piata pentru teren este: **Vchirie = 28,3 lei/an sau 1,8 lei/mp/an.**

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

DECLARAREA VALORII <i>VALOAREA DE PIATA si</i> <i>VALOAREA CHIRIEI DE PIATA</i> <i>ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	V = 11.586 lei (737 Lei/mp) si Vchirie = 28,3 lei/an sau 1,8 lei/mp/an
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

ANEXE

In anexe sunt prezentate fisele de calcul si fotografii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Tabel nr.1

EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	Euro/mp		118.00	203.00	150.00
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		10%	10%	10%
1	Preț obținabil la vânzare	Euro/mp		106.20	182.70	135.00
	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție pentru tipul tranzacției			0	0	0
2	Preț corectat			106.20	182.70	135.00
	Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață
	Corecție pentru condiții de finanțare			0	0	0
3	Preț corectat			106.20	182.70	135.00
	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Corecție pentru condiții de vânzare			0	0	0
4	Preț corectat			106	183	135
	Condițiile pieței		iulie 2016	iulie 2016	iulie 2016	iulie 2016
	Corecție pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru condițiile pieței (valoric)	lei		0.00	0.00	0.00
5	Preț corectat	Euro/mp		106.20	182.70	135.00
	Tip / Localizare / Zonare	-	intrav./zona centrala, (Calea Galati)	intrav./zona Brailita-C.Galati	intrav./zona centrala (C.Galati-Maternitate)	intrav./zona centrala (Stefan cel Mare- Calea Galati)
	Corecție pentru localizare (procentual)			10%	0%	0%
	Corecție pentru localizare (valoric)	Euro/mp		10.62	0.00	0.00
6	Preț corectat	Euro/mp		116.82	182.70	135.00
	Utilități		pe proprietate	cu utilitati	cu utilitati	la limita proprietatii
	Corecție pentru utilități (procentual)	%		0.00%	0.00%	5.00%
	Corecție pentru utilități (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	6.75
7	Preț corectat	Euro/mp		116.82	182.70	141.75
	Acces (tip de drum)		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Corecție pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru acces (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	0.00
8	Preț corectat	Euro/mp		116.82	182.70	141.75
	Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, poligonal	teren plan, poligonal	teren plan, poligonal	teren plan, poligonal
	Corecție pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru formă (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	0.00
9	Preț corectat	Euro/mp		116.82	182.70	141.75
	Teren liber sau construit		construit	construit	construit	liber
	Corecție pentru teren construit (procentual)	%		0%	0%	-10%
	Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)	Euro/mp		0.00	0.00	-14.18
10	Preț corectat	Euro/mp		116.82	182.70	127.58
	Mărimea terenului		15.72	300.00	197.00	600.00
	Corecție pentru mărime (procentual)	%		-15%	-10%	-20%

	Corecție pentru mărime (valoric)	Euro/mp		-17.52	-18.27	-25.52
11	Preț corectat	Euro/mp		99.30	164.43	102.06
	Corecție totală netă	Euro/mp		-7	-18	-33
	Corecție tot.netă (% preț vânzare)	%		-6.5	-10.0	-24.4
	Corecție totală brută	Euro/mp		28.14	18.27	46.44
	Corecție tot.brută (% preț vânzare)	%		26.5	10.0	34.4
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (Euro/mp)					164.00	737 Lei/mp
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (Euro)					2,578	11.586 Lei

Leu

Tab.2

Metoda multiplicatorului chiriei brute

Nr.crt		Propr. Evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Valoarea de piata (lei)	11,586.00	221,100.00	145,189.00	442,200.00
2	Chiria lei/mp/an,(lei/mp/an -lei/an)		1,6 (480)	2 (394)	1,85(1.110)
3	MCB		460.00	368.00	398.00
4	Media MCB			409	
5	Chiria (Valoarea/MCB)	28,3 lei/an 1,8 lei/mp/an			



Sam



Vand teren Calea Galati

Braila, judet Braila Adaugat La 11 53, 26 iunie 2016. Numar anunt: 85249379

35 000 €

Trmite mesaj

07xx xxx xxxX Anula telefon

Braila, judet Braila

Vezi pe harta

Proprietar

350 m²

vand teren 350 metri patrati, 1 ber de sardini cu sursa de energie electrica, deschidere la strada 13.5 m situat pe Calea Galati

OFERTĂ CHARTER
PLAJĂ 2016

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Teren intravilan c/tie de

olx.ro oferta/teren intravilan c/tie demolabila cart brailita cu calea galati ID66q3NU/numar7695c80y12

Teren intravilan c/tie demolabila cart brailita cu calea galati

Braila, judet Braila Adaugat La 14 35, 6 iulie 2016. Numar anunt: 95019036

160 000 lei

Trmite mesaj

07xx xxx xxxX Anula telefon

Braila, judet Braila

Vezi pe harta

Agentie

300 m²

vand teren intravilan cu o c/tie demolabila supraf 300 mp deschidere 7m toate utilitatile cu posibilitate racordare la gaze la strada strada asfaltata si canalizata pozitionare foarte buna cart brailita cu calea galati, acte la zi pret negociabil contact ag imob

118 €/mp

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Maxiconfort-Teren 372 m² x

olx.ro/oferta/maxiconfort-teren-372-mp-x1b703007-ID4WRVv.html#8d1e2ccc47



Imobiliare MAXICONFORT

24.06.2014 14:20:14

Anunturi imobiliare

Comisioane de la client
Tiranesti
Modifica
Bacaut

OLX

Agentie

372 m²

Imobiliare MAXICONFORT intermediaza vanzare teren intravilan zona Ci Galati-Maternitate, Str-372 (din care 175 mp in concesiune la primaria Braila pe 49 ani), D=9,5 ml, toate utilitatile, mica constructie demolabila pe teren.
pret=40000 euro neg
tel= 746 - arata telefon -

194 kmp

=> 2035 / kmp

Arata cota fideiucata cookies Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Teren intravilan - 600 M² x

olx.ro/oferta/teren-intravilan-600-mp-ID68Hpy.html#8745aa2ee1



Galati

90 000 €

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Arata telefon

06XXXX Arata si la Yahoo

Braila judet Braila
Vizita harta

Agentie

24.06.2014 14:20:14

Anunturi imobiliare

Comisioane de la client
Tiranesti
Modifica
Bacaut

OLX

Agentie

600 m²

Zona - str. Stefan cel Mare (intre str. Garii si str. Calea Galati), suprafata de 600 mp - fara constructii pe el , deschidere de 15 ml , utilitati in zona . Pret usor negociabil .

=> 1500 / kmp

Arata cota fideiucata cookies Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

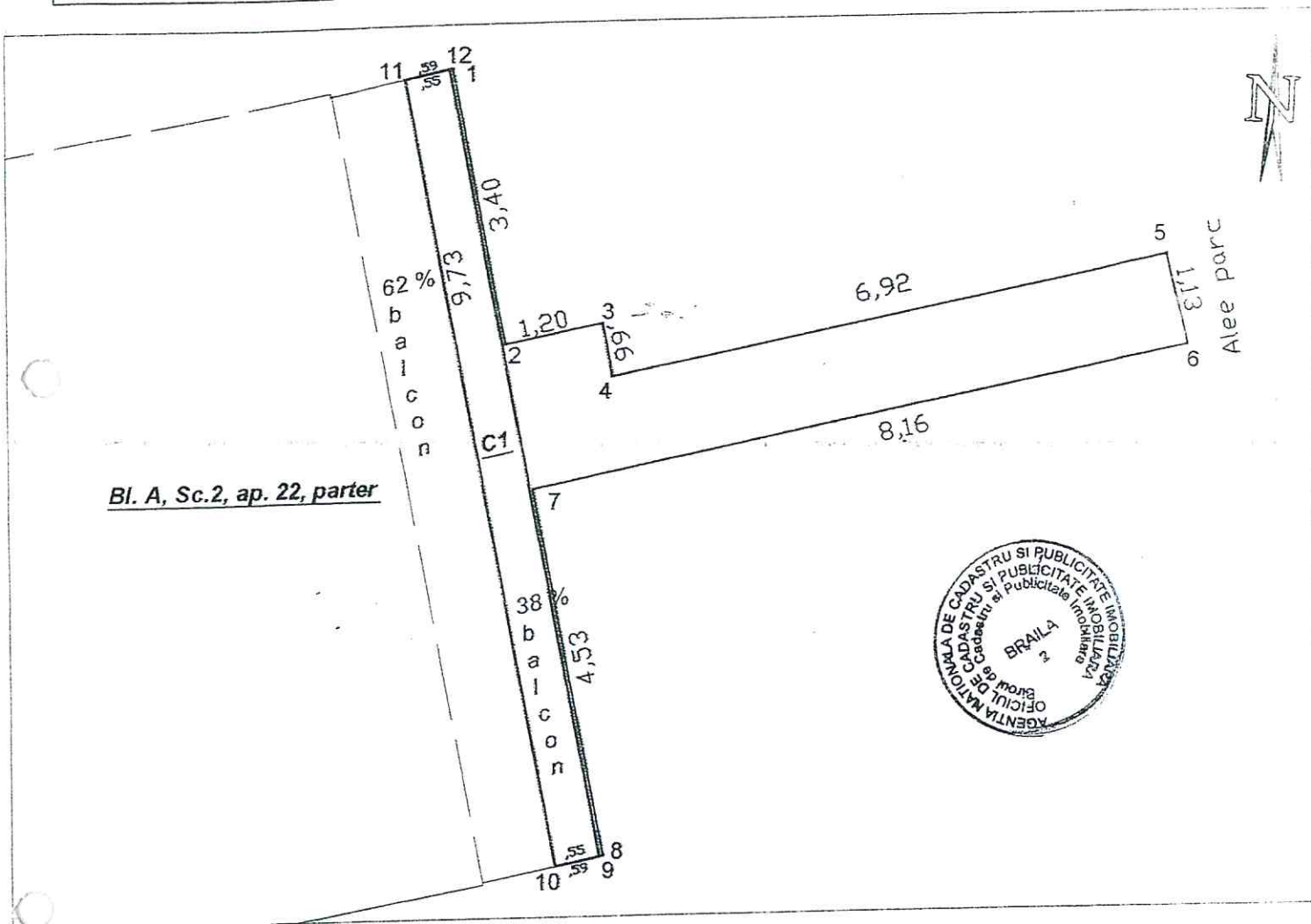
3 fl

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:80

38625/30.12.09

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
72071	15,72 ✓	Calea Galati nr.53 (anexa la ap.22, bl.A, sc.2, parter)
Nr. cadastral	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelei	Categ. de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Valoarea de impozitare (lei/mp)	Mențiuni
1	TOI	15,72	0,7377	- teren pentru extindere balcon și alee de acces - în folosință, închiriat de CLM Brăila, cf. Contr. de închiriere nr. 21 /9142 din 28.03.2005

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CANEX - balcon	5,34	27648 - extindere balcon; reprezintă 33% din suprafața totală a balconului (14,06 mp). - tâmplărie pvc cu geam termopan, acoperiș tip șarpantă învelit cu tablă. - acces în apartament din interior, prin casa scării și din exterior, prin balcon.

INVENTAR DE COORDONATE

sistem de proiectie: STEREO 1970

PCT	X	Y
1	424779,539	733130,269
2	424776,194	733130,872
3	424776,424	733132,050
4	424775,771	733132,168
5	424777,141	733138,952
6	424776,038	733139,192
7	424774,423	733131,192
8	424769,969	733131,996
9	424769,961	733131,957
10	424769,852	733131,419
11	424779,424	733129,689
12	424779,531	733130,229



Data 20.12.2009

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

Recepționat

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Ing. VAS CARME
șef birou

Data

Suprafața totală măsurată = 15,72 mp

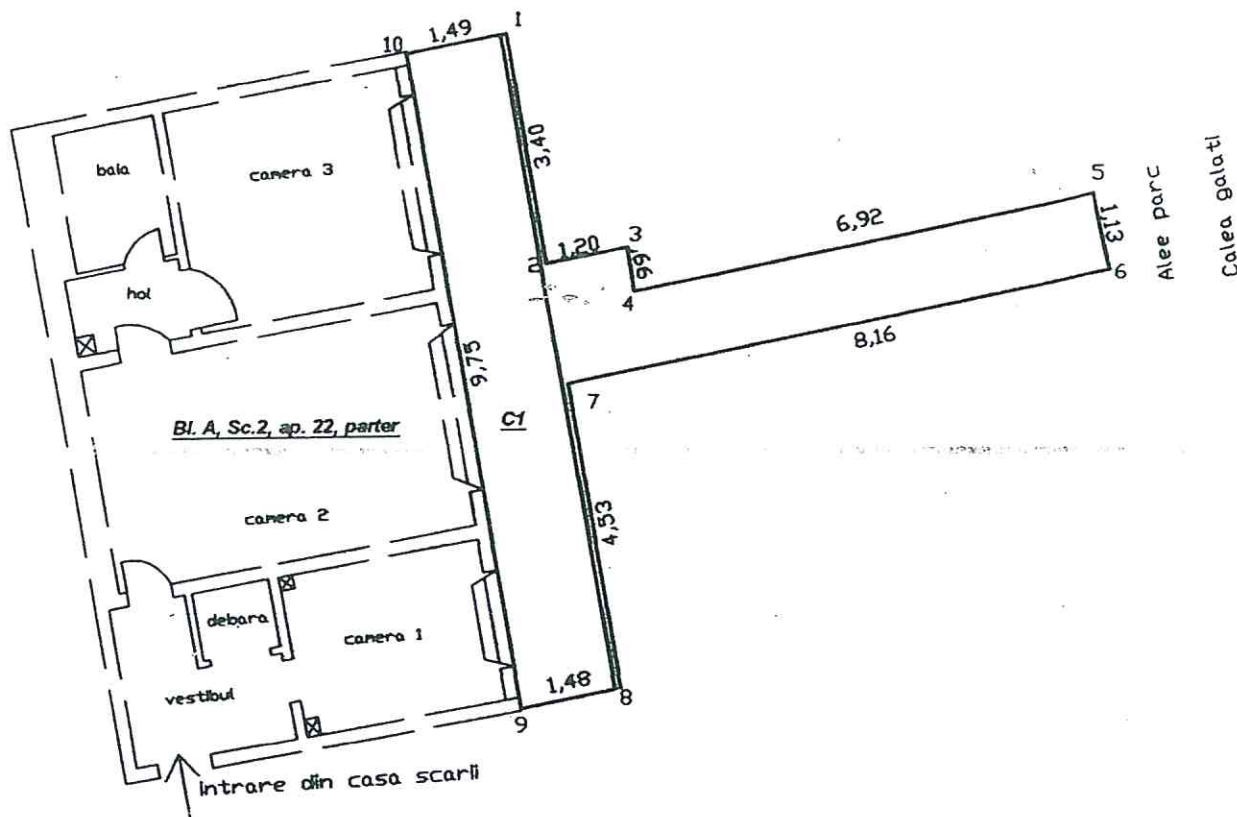
Suprafața din act = 15,72 mp

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

57/0

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	24,45	Calea Galati nr.53, bl.A, sc.2, ap.22, parter	
Nr. cadastral		UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelei	Categ. de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Valoarea de impozitare (lei/mp)	Mențiuni	
1	TDI	8,70	0,7377	teren pentru extindere balcon si alee de acces	In folosința, parte din suprafața indiviză de 0,85% din supr. pe care este constr. blocul
2	TDI	15,75			In folosința, inchiriat de CLM Braila, cl. Contr. de inchiriere nr. 21 /9142 din 28.03.2005
TOTAL		24,45			

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CANEX - balcon	13,63	27648
			- balcon - timplarie pvc cu geam termopan, acoperis tip sarpana invelit cu tabla. - acces din interior, prin apartament si din exterior

INVENTAR DE COORDONATE

sistem de proiectie STEREO 1970

PCT	X	Y
1	424779,539	733130,269
2	424776,194	733130,872
3	424776,424	733132,050
4	424775,771	733132,168
5	424777,141	733138,952
6	424776,038	733139,192
7	424774,423	733131,192
8	424769,969	733131,996
9	424769,673	733130,541
10	424779,264	733128,808

Suprafața totală măsurată = 24,45 mp
Suprafața din act = 24,45 mp



Recepționat
Se confirmă suprafața din măsurători
și introducerea imobilului în baza de date

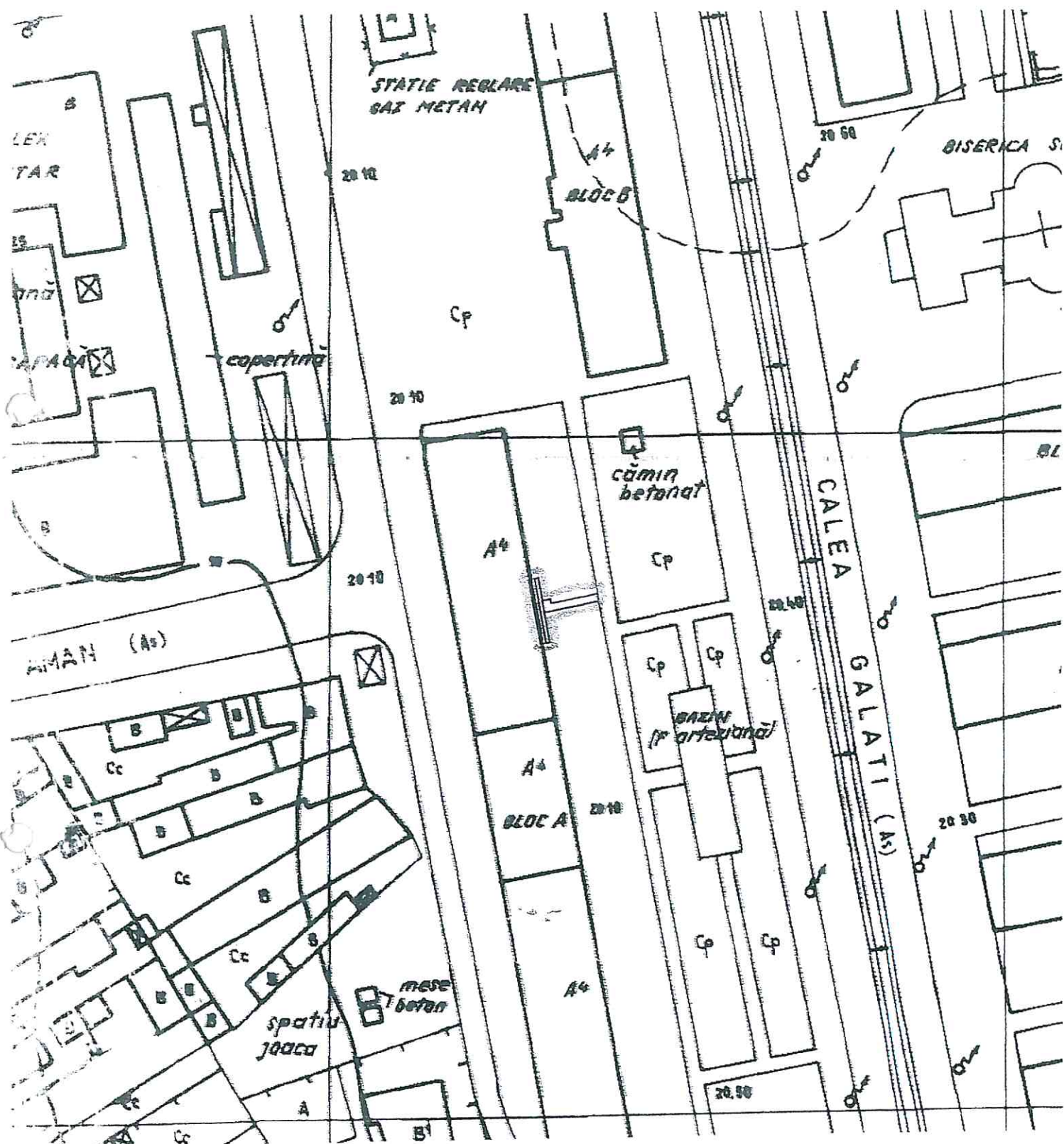
Data

15.10.2009

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Adresa: Mun. Brăila, Calea Galați nr. 53, bl. A, sc.2, ap.22, parter

Scara: 1:2000



Executant

