

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 339

din 30.09.2016

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 BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art.861, 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, în forma completată prin art.I din prezenta hotărâre, 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 1,00 mp (real măsurat 1,42 mp), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.11, din blocul A2, sc.2, parter, Str. Industriei nr.4, solicitanților Grecu Cornel și Grecu Elena Mirela, 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.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 5,00 mp (real măsurat 5,44 mp), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.40, din blocul AC2, sc.3, parter, Str. Oborului, nr.2, solicitanților Popa Ionel și Popa Fănica, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,08 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.27, din blocul Stejar, sc.2, parter, Str. Celulozei, nr.46, solicitantului Cristu Gigel, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,06 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 (real măsurat 6,40 mp), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.63, din blocul 18, sc.4, parter, Alea Metalurgiștilor, nr. 6, solicitantului Kaszoni Adrian, 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.5.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,56 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 21,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.21, din blocul 2 bis, sc.2, parter, Str. Radu Negru, nr.2, solicitantului Țiripa Vasile, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, podest, trepte și alee acces.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,40 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 38,00 mp (real măsurat 37,50 mp), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.1, din blocul E, sc.1, parter, Calea Galați, nr.80, solicitantelor Voicilă Iosefina – Maria și Păvălache Roxana – Georgiana, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon (amenajare salon coafură).

(2) Terenul ce se închiriază este evidențiat la numărul curent 882 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 **0,46 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,

BOTEA PETRE - BOGDAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' and 'I' followed by a horizontal stroke.

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata
1	- adiacent apartamentului nr. 11, pe amplasamentul din Braila, str. Industriei, nr. 4, bl. A2, sc.2, parter	1 mp (real masurat 1,42 mp)
2	- adiacent apartamentului nr. 40, pe amplasamentul din Braila, str. Oborului, nr. 2, bl. AC2, sc.3, parter	5 mp (real masurat 5,44 mp)
3	- adiacent apartamentului nr. 27, pe amplasamentul din Braila, str. Celulozei, nr. 46, bl. STEJAR, sc.2, parter	3 mp
4	- adiacent apartamentului nr. 63, pe amplasamentul din Braila, Al.Metalurgistilor, nr. 6, bl. 18, sc.4, parter	6 mp (real masurat 6,40 mp)
5	- adiacent apartamentului nr. 21, pe amplasamentul din Braila, Str. Radu Negru, nr. 2, bl. 2Bis, sc.4, parter	21 mp

VICEPRIMAR

ALEXANDRU CRICAN JANTEA

ARHITECT SEF

MARIAN ION

DIRECTOR EXECUTIV D.P.

ELENA PRUNDEA

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

BRATU ANGELICA

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT D.F.P.L.

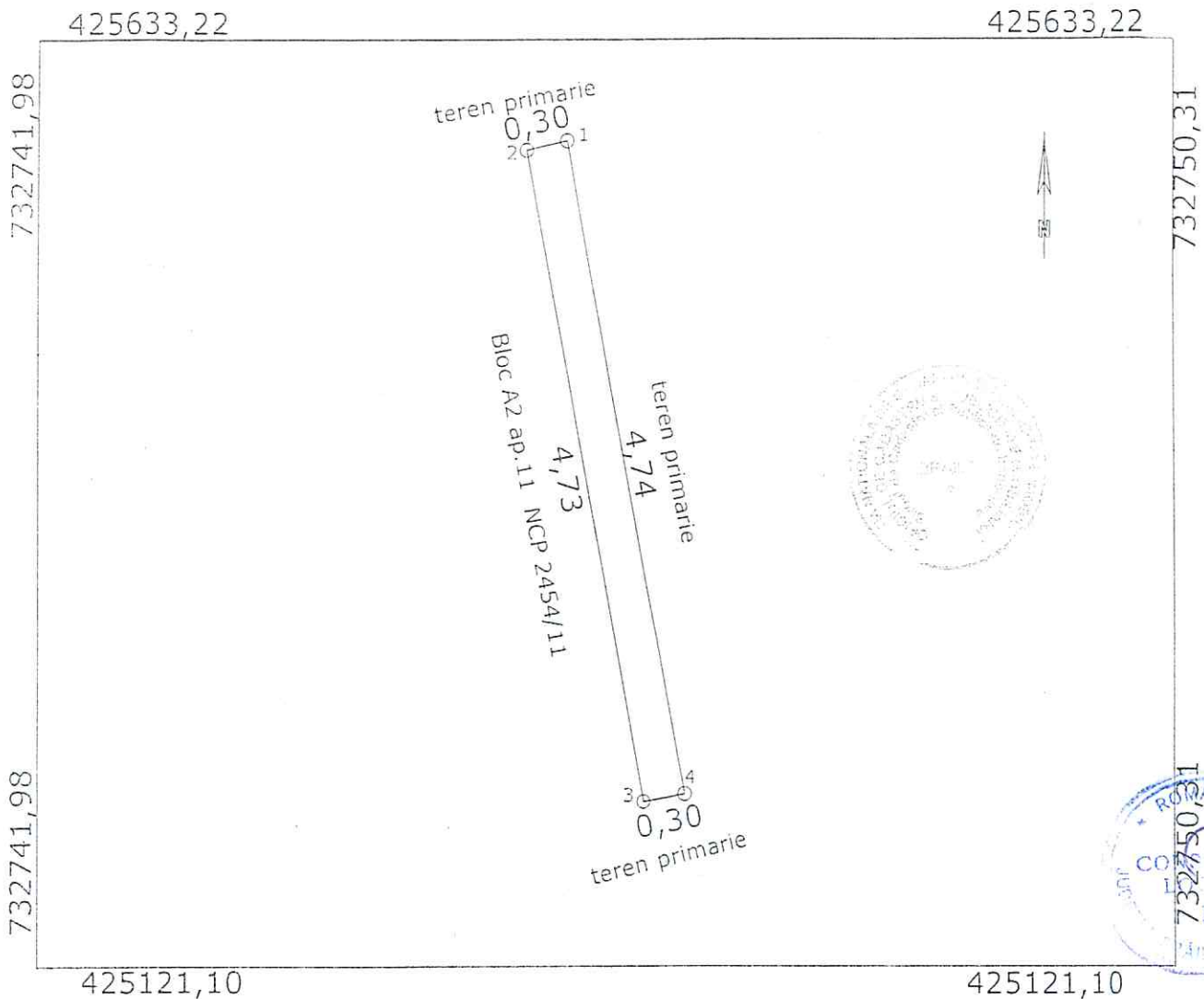
CAMELIA BALANICA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
scara 1: 100

ANEXA NR. 2-1
LA HCM NR. 339/30.09.2016
53347/1 3 AUG 2016

Nr. cadastral	Supraf.masurata	Adresa imobilului
89593	1 mp	mun.Braila, str. Industrii nr.4 Bloc A2 scara 2 parter apartament nr.11 - extindere balcon
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	1	delimitat astfel:1-2-3-4-1 constructie;
TOTAL		1	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata = 1 mp
Suprafata din acte = 1,42 mp

Executant,
sing. STANESCU STEFAN
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentarii cadastrale si corespundenta acesteia
cu realitatea din teren

Data: 01.08.2016

Inspector,

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

Data

22. AUG. 2016
Semnatura si stampila

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN BRAILA-
Nr.67/12.07.2016



Adresa: Ansamblul Progresul, str. Industriei, nr.4, bl.A2, sc.2, parter - balcon, ap.11;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Grecu Cornel;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 12.07.2016;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

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

Braila – Iulie 2016

CUPRINS

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

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

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

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

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

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

Nu este cazul;

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

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 1.4 mp și a redevenței în vederea închirierii acestuia, în perspectiva construirii și închiderii unui balcon aferent apartamentului.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redevenței pentru suprafața de 1.4mp, în vederea închirierii;

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

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

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

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 1.4mp, situat in Ansamblul Progresul, str. Industriei, nr.4, bl.A2, sc.2, parter - balcon, ap.11; proprietarii apartamentului intentioneaza sa construiasca un balcon, alipit apartamentului lor. O parte din terenul pe care se va construi balconul, a fost inchiriat de la asociatia de proprietari din terenul aferent blocului, iar suprafata de 1.4mp, urmeaza fie inchiriat de la CLM Braila.

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

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

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

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare in partea de nord a Municipiului Braila;
- accesul la terenul de evaluat se realizeaza din Calea Galati, artera importanta a municipiului;
- vecinatati - proprietati rezidentiale (blocuri de locuinte);
- utilitati - instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale pe terenul de evaluat;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata totala 1.4mp ;
- dimensiuni: terenul pe care este construit blocul (din care face parte si suprafata de 1.4mp care se evalueaza) are suprafata de aprox. 588mp, forma aproximativa a unui dreptunghi cu latimea de aprox. 15m si lungimea de aprox. 39m;
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice: -

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

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

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizata pe baza inspectiei efectuate in teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contractul de vanzare – cumparare nr. 11480/16.12.2002;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.131/05.01.2016;
- Memoriu tehnic necesar obtinerii certificatului de urbanism;
- Certificat de urbanism nr.735/04/05/2016;
- Relevu apartament (cu reprezentarea terenului de evaluat);
- Plan de incadrare in zona;

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

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

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

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

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

E. 2. Definitia valorii de piata:

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

F. DATA EVALUĂRII

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

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor mai - iunie 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a redeventei a luat in considerare datele si informațiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 12.07.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iulie 2016, data raportului este 12.07.2016

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și oferte;
- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit Anexa nr.3 în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect, Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse între 103 – 150lei/mp, functie de caracteristici, amplasare, utilitati, etc;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

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

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legatura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

K. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE

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

SEV - 1000 - Cadrul general;

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

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

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

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

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

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

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configuratia, dotările si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala;**

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

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

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

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

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

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

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

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

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

**A. Vand teren intravilan Braila - Calea Galati nr. 362A, 1000 mp 0726 200 309 30 €
Negociabil. (135lei/mp);**

Braila, judet Braila Aducat La 11:01, 23 mai 2016, Numar anunt: 57309476 _

Ofert de	Proprietar	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata	1 000 m ²		

Vand teren intravilan in Braila, cartier Vidin, fiind situat in fata blocurilor I1, la cateva sute de metri de magazinul LIDL, in suprafata de 1000mp, deschidere 20 mp. Terenul se preteaza la constructia de case si spatii comerciale avand iesire facila la sosea. POT=50% si CUT=0.75

B. Vand teren Brailita, Braila, judet Braila, Adaugat La 07:22, 23 mai 2016, Numar anunt: 87929008, (150 lei/mp) Negociabil 0755 800 505;

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 2 000 m²

Vand teren intravilan Brailita situat pe strada RESITA intre str Ariesului si str Cerna.
Se vinde ce suprafata doriti incepand cu 500 mp.
Terenul este inscris in cartea funciara nr 40556 avand nr cadastral 10681.
AMANUNTE LA TELEFON 0755-800505 SAU 0722-893028

C. Vand teren zona Vidin, Braila, judet Braila, Adaugat La 12:05, 18 mai 2016, Numar anunt: 85815828 10 500 €, (111lei/mp) 0752 445 301;

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 425 m²

Vand teren intravilan de constructie, zona Vidin, cartier vile - case noi, loturi cu suprafate de 425 mp, deschidere de 12,45 m. Utilitati apa, canalizare, curent electric, proiect gaze in desfasurare.

D. Teren cartier Brailita, 654 mp Braila, judet Braila Adaugat La 07:59, 17 mai 2016, Numar anunt: 12281225 15 000 €, (103lei/mp) 0724 770 714 ;

Suprafata 654 m²

Vand teren intravilan liber in cartier Brailita, strada Ariesului, suprafata 654mp, posibilitati racordare utilitati in imediata apropiere. Strada in curs de asfaltare, acte la zi. Vedere la Dunare in cazul in care se contruiește cu etaj. Destinatie: rezidential, comercial. Deschidere 12.74 m. Pret: 15.000 EURO negociabil. Rog seriozitate.

Prin analiza comparațiilor directe rezulta următoarea situație:

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Lei/mp		135	150	111	103
TIP COMPARABILA					

Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-13.5	-15	-11.1	-10.3
Pret corectat		121.5	135	99.9	92.7
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		121.5	135	99.9	92.7
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		121.5	135	99.9	92.7
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		121.5	135	99.9	92.7
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		121.5	135	99.9	92.7
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Industriei nr.4	Vidin Calea Galati Nr.362A (inferioara)	Brailita Str. Resita (inferioara)	Vidin Calea Galati (inferioara)	Vidin Str. Ariesului (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		+6.08	+6.75	+4.99	+4.63
Pret corectat		127.58	141.75	104.89	97.33
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	588	1 000	1000	425	654
Corectie unitara/procent.		-4%	-4%	+1%	0%
Corectie totala /supr.teren		-5.10	-5.67	+1.05	0
Deschiderea (m)	15	18	20	12	13
Corectie unitara/procent.		-3%	-5%	+3%	+2%

Corectie totala /deschidere		-3.82	-7.09	+3.15	+1.95
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el., la teren	Apa, canal, en. el., gaze, la strada	Apa, canal-en.el pe teren, gaze la strada	Apa, canalizare, en. el., la teren, gaze in proiect	Apa, canalizare, en. el., la strada
Corectie unitara/procent.		+20%	+5%	+5%	+20%
Corectie totala /utilit.disponib.		+25.51	+7.09	+5.24	+19.46
Caracteristici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	%
Corectie totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		144.17	136.08	114.33	118.74
Corectie totala neta		+9.17	-13.92	+3.33	+15.68
Corectie totala neta%		%	%	%	%
Corectie totala bruta		54.01	41.6	25.53	36.34
Corectie totala bruta%		%	%	%	%
VALOARE ESTIMATA 114.33Lei x 1.4mp = 160.06Lei (35.64Euro) 4.49lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - nu se impun ajustari.

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

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: toate comparabilele au localizari inferioare - in consecinta le-am corectat cu +5%. Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 588mp. Comparabilele A si B au suprafata de 1000m, in consecinta le-am ajustat cu -4%; Comparabila C are 425mp, i-am aplicat o ajustare de +1%; comparabila D are suprafata de 654mp, aproape de suprafata subiectului, nu am aplicat ajustari; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere – proprietatea subiect are deschiderea de 15m; comparabila A are 18m, am ajustat-o cu -3%; comparabila B are 20m, am ajustat-o cu -5%; comparabila C are 12m, am ajustat-o cu +3%; comparabila D are 13m, am ajustat-o cu +2%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

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

Utilitati – proprietatea subiect dispune 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabila A si D au utilitatile in apropiere, pentru acest fapt am le-am ajustat cu +20%; comparabilele B si C dispun de trei utilitati pe teren, a patra fiind in apropiere, am aplicat o ajustare de +5%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – nu e cazul;

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea C a carui pret ajustat este de 114.33Lei/mp; Valoarea de piata estimata a terenului subiect: $114.33 \times 1.4\text{mp} = 160\text{Lei}$ (36Euro) 4.49lei/Euro

Valoarea de piata rotunjita a terenului este de 160.00Lei (36Euro)

Estimarea chiriei

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

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

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

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

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

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

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

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

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

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

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

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

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.49lei / 1 EURO;

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

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

Valoarea de piața rotunjită a terenului este de 160.00Lei (36Euro)

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 9.20 lei (6.57lei/mp/an);

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 0.76lei (0.55lei/mp/luna);

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 23.06.2016;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 12.07.2016 a fost de 4.49 RON = 1EURO;

Expert Evaluator

Butuc Dobrica

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei – 1(una) pagina;
- Nr.2 - Documente de proprietate - 10 (zece) file;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor - 3 (trei) file;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat - 5 (cinci) file;

ESTIMAREA CHIRIEI

Pentru estimarea chiriei este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$K = R_b + R_i$, unde:

R_b = rata de baza fara risc;

R_i = riscul investitiei;

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

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

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

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

$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$	17.39
Valoarea de piata /mp	114.33lei
Suprafata de teren	1.4mp
Chiria:	
Chiria anuala pe/mp	$114.33\text{lei} : 17.39 = 6.57\text{lei}$
Chiria anuala total suprafata	$6.57\text{lei} \times 1.4 = 9.20\text{lei}$
Chiria lunara /mp	$6.57\text{lei} : 12 \text{ luni} = 0.55\text{lei}$
Curs euro	4.49lei



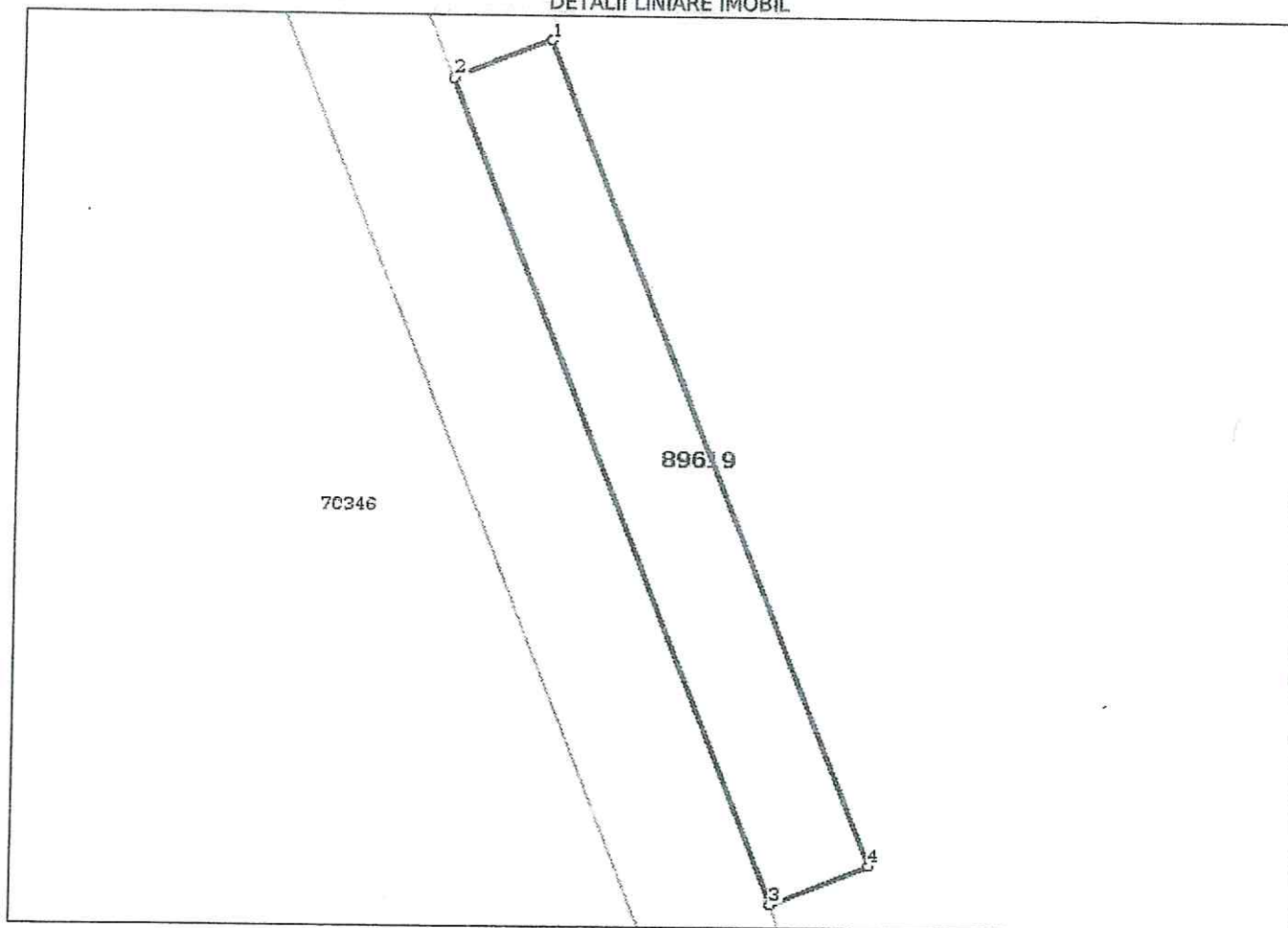
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
89619	5	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.8
2	3	6.806
3	4	0.799
4	1	6.805

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.



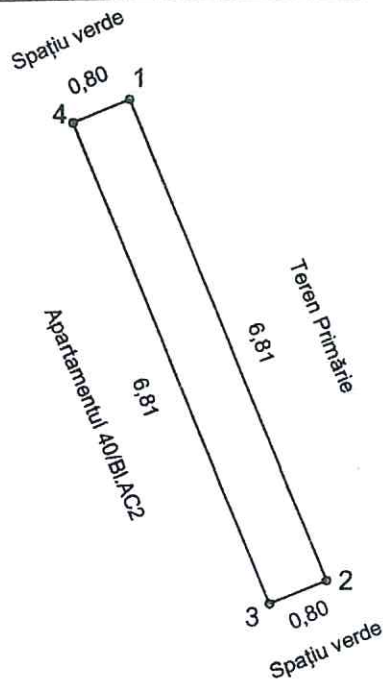
ANEXA NR. 3.16
LA HCLM NR. 339 / 30.09.2016

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1/100

55293/23. AUG. 2016

Nr. Cad.	Suprafața măsurată (mp)	Adresa
Cartea Funciară nr. 896/19	5,44	Mun. Brăila, Str. Oborului nr.2, bl.AC2, sc.3, Aferent extindere balcon ap.40, Parter
		UAT Brăila



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Mențiuni
1	CC	5,44	
TOTAL		5,44	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinație	Suprafața măsurată la sol (mp)	Mențiuni

Suprafața măsurată = 5,44 mp
Suprafața din acte = 5,44 mp

Executant, Pfa ROCIU Gheorghe Confirm executarea măsurătorilor pe teren, corectarea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren DE AUTORIZARE Seria RO-BR-F Nr. 0018 ROCIU GHEORGHE (CATEGORIA C) 14.08.2016	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA ing. SÎRGHIE LILIANA CONSILIER 24. AUG. 2016
---	--

ANEXA NR. 3.2
LA HCLM NR. 339 / 30.09.2016

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 5,44 M.P.,

proprietate publică, pentru BALCON
aferent apartamentului situat în mun. Brăila,
str. Oborului, nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -,
apartament proprietatea
soților POPA IONEL și POPA FĂNICA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

21 Aprilie 2016

Solicitant

POPA IONEL și POPA FĂNICA

Rezumatul evaluării

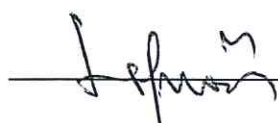
Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 21.04.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către soții POPA IONEL și POPA FĂNICA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către soții POPA IONEL și POPA FĂNICA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 21 aprilie 2016. Data efectivă a evaluării este 21 aprilie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

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

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă)
proprietate publică în suprafață de 5,44 M.P., aferent balconului ce aparține
de apartamentul din str. Oborului nr. 2, bloc AC2, sc. 3, ap. 40, parter -,
apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA
la data de 21.04.2016 (cu TVA) este de 1.768 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
1.768 LEI/25 ANI, adică 70,72 LEI/AN/5,44 M.P.,
respectiv 13,00 LEI/AN/M.P. sau 1,08 LEI/LUNĂ/M.P.



Marinel Lupșa

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



Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

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

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

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

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 21.04.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către soții POPA IONEL și POPA FĂNICA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către soții POPA IONEL și POPA FĂNICA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 21 aprilie 2016. Data efectivă a evaluării este 21 aprilie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

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

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

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

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

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietatii/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 21.04.2016 (cu TVA), este de 1.768 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Marinel Lupșa

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

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

- au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Conținutul acestui raport, atît în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanța, în afara cazului cînd aceasta a fost convenită, scrisă și în prealabil;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale piete, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 21.04.2016.

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

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

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ *IVS Cadrul general*

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

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

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 21.04.2016.

2.6. Moneda raportului.

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

2.7. Modalități de plată.

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

2.8. Inspectia proprietății.

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

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări

esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

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

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

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 5,44 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.

3.2. Descrierea juridica.

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

3.3. Inspectia proprietatii.

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

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

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

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.

Suprafata terenului este de 5,44 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către proprietar. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata. Nivelul terenului e la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru proiectul "Construire și închidere balcon – construcție cu caracter provizoriu, pentru apartamentul situat în str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnică a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent unui balcon ce aparține apartamentului din Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	5,44 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Lângă apartamentul din Brăila, str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -, apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA.
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activități rezidențiale (balcon – locuință – adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Amplasare balcon (extindere balcon) pe domeniul public, în scop rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

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

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

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

Clima

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

Caracteristici geotehnice

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

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

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

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

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice,

generatoare de profit, sau se constata etape de dezvoltare premergatoare de activitati profitabile in zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

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

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

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

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

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

4.4. Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie

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

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utilizari rezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale.

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

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

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

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

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

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

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se află amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 5,44 M.P..

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

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

de toate utilizările potențiale.

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

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

Metoda reziduală

Folosim această metodă deoarece :

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

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

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

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

Calculul ratei de capitalizare – construcții

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

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

Etapele procedurii

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

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

Procedura

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

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

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

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

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 5,44 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului in cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente – activitate in scopuri rezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 7,5 lei/mp suprafata construita pe luna – rezidential, tip spatiu de locuit, balcon de tip acoperit – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (magazin alimentar de cartier).

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

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

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 80 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal.

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

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 5,44 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	7.888 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 5,44 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	489,60 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	9,79 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	479,81 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	80 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	399,81 lei/an

7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = Vc \times C$	276,08 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	123,73
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	1.767,57 lei adică 1.768 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 5,44 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul
din str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -,
apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA,
la data de 21.04.2016 (cu TVA),
este de 1.768 LEI

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

Infrastructura evaluată

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

Reglementări și cadrul legal

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

Valoarea proprietății/bunului

INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 5,44 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul
din str. Oborului nr. 2, bloc AC2, scara 3, ap. 40, parter -,
apartament proprietatea soților POPA IONEL și POPA FĂNICA,
la data de 21.04.2016 (cu TVA),
este de 0 LEI

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

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 21.04.2016, este de 1.768 LEI

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

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

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

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

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

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

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

"Capitolul II: Concesionarea terenurilor pentru construcții

Articolul 13

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

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

CHIRIA
minimă propusă este de:

1.768,00	Lei/5,44 m.p./25 ani
70,72	Lei/5,44 m.p./1 an
13,00	Lei/1 m.p./1 an
1,08	Lei/1 m.p./1 lună

ROMANIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUL
LOCAL
1
Județul Brăila - Municipiul Brăila

Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar
Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

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

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

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate
Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții
Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal
Din anul 2009

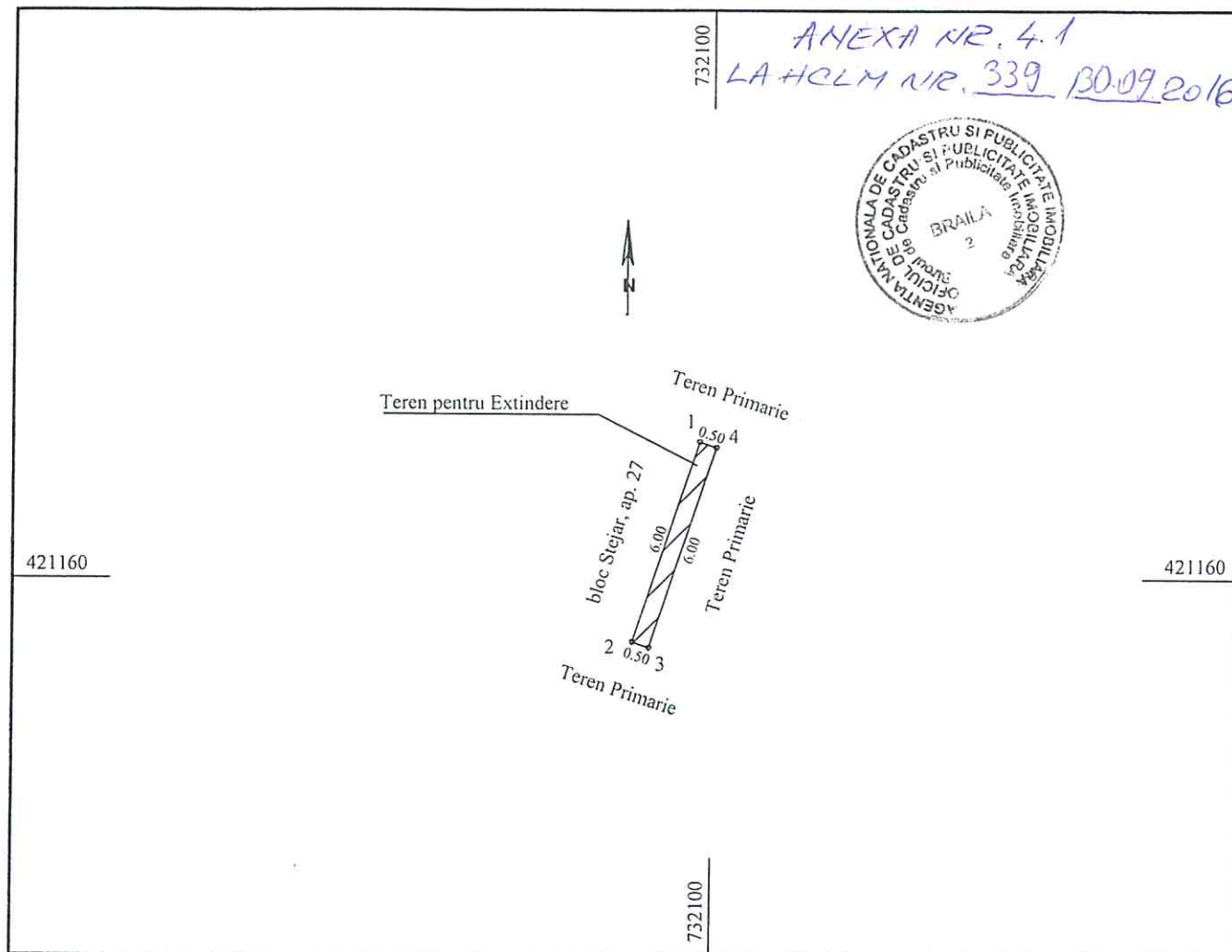
Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, Loc. Brăila, Jud. Brăila
Telefon: 0339 880 088
Fax: 0339 880 088
Mobil: 0722 997 997
E-mail: contact@lupsaconsult.ro
Web: www.lupsaconsult.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

49729 / 01. AUG 2016

Nr. cadastral 89512	Suprafata masurata a imobilului (mp) 3	Adresa imobilului Cartier Viziru II, str. Celulozei nr.46, bl. Stejar, sc.2, parter, ap.27
Nr. Cartea Funciara:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Braila	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3	Suprafata de teren apartinand domeniul public aferent extinderii spatiului.
Total		3	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata constr. la sol	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 3,00mp
Suprafata din acte= 3,00mp

Executant: ing. Nechifor Ionel Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: Aprilie 2016 CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BF Nr.1110 NECHIFOR IONEL CATEGORIA A	Inspector: Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data: CONSILIUL LOCAL BRILA Stampila BCP
--	---

Evaluări imobiliare

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

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: **21.04.2016**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 3,00 m.p. –**, proprietate publică, pentru BALCON aferent apartament situat în mun. Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, sc. 2, ap. 27, parter

Data evaluării: **21.04.2016**

Valoarea estimată de piață a terenului și a infrastructurii aferente:

962 LEI/3,00 M.P., adică 320,66 LEI/M.P.

Valoarea minimă estimată a chiriei:

**38,48 LEI/AN/3,00 M.P.
respectiv 12,82 LEI/AN/M.P.
sau 1,06 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare.

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



RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 3,00 M.P.,

proprietate publică, pentru BALCONUL
aferent apartamentului situat în mun. Brăila,
str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -,
apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

21 Aprilie 2016
CRISTU GIGEL

Rezumatul evaluării

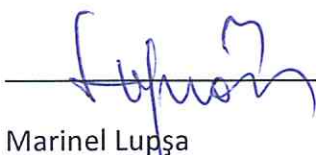
Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 21.04.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către domnul CRISTU GIGEL ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către domnul CRISTU GIGEL, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 21 aprilie 2016. Data efectivă a evaluării este 21 aprilie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

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

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă)
proprietate publică în suprafață de 3,00 M.P., aferent balconului ce aparține
de apartamentul din Ans. Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, sc. 2, ap. 27, parter -,
apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL
la data de 21.04.2016 (cu TVA) este de 962 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
962 LEI/25 ANI, adică 38,48 LEI/AN/3,00 M.P.,
respectiv 12,82 LEI/AN/M.P. sau 1,06 LEI/LUNĂ/M.P.





Marinel Lupșa

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

Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

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

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

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

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 21.04.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către domnul CRISTU GIGEL ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către domnul CRISTU GIGEL, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 21 aprilie 2016. Data efectivă a evaluării este 21 aprilie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

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

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

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

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

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietatii/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 21.04.2016 (cu TVA), este de 962 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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




Marinel Lupșa

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

Partea II – PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

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

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Conținutul acestui raport, atît în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța, în afara cazului cînd aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale piete, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 21.04.2016.

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

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

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ *IVS Cadrul general*

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

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

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 21.04.2016.

2.6. Moneda raportului.

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

2.7. Modalități de plată.

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

2.8. Inspectia proprietății.

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

2.9. Riscul evaluarii.

Ipotezele speciale luate in calcul la estimarea valorii, au tinut seama ca nu exista potentiale riscuri, care in cazul producerii lor ar avea un impact major asupra marimii valorii estimate de evaluator.

2.10. Sursele de informatii utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări

esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

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

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

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 3,00 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.

3.2. Descrierea juridica.

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

3.3. Inspectia proprietatii.

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

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

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

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.

Suprafata terenului este de 3,00 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către proprietar. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata. Nivelul terenului e la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adancime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent unui balcon ce aparține apartamentului din Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	3,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Viziru II, str. Celulozei, nr. 46, bloc Stejar, scara 2, ap. 27, parter -, apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL.
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma în plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activități rezidențiale (balcon – locuință – adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Amplasare balcon (extindere balcon) pe domeniul public, în scop rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

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

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

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

Clima

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

Caracteristici geotehnice

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

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

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

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

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice,

generatoare de profit, sau se constata etape de dezvoltare premergatoare de activitati profitabile in zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

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

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

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

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

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

4.4. Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie

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

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (afertent amplasării unui balcon pentru extinderea locuintei actuale), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

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

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

- utilizari rezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale.

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

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

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

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

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si

de toate utilizările potențiale.

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

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

Metoda reziduală

Folosim această metodă deoarece :

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

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

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

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

-

Calculul ratei de capitalizare – construcții

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

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

Etapile procedurii

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

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

Procedura

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

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

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

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

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

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

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

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 45 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal.

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

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$Vc = 3,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	4.350 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 3,00 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	270,00 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	5,40 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	264,60 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	45 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	219,60 lei/an

7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = Vc \times C$	152,25 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	67,35
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	962,14 lei adică 962 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 3,00 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul din Ans. Viziru II, str. Celulozei,
nr. 46, bloc Stejar, sc. 2, ap. 27, parter -,
apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL,
la data de 21.04.2016 (cu TVA),
este de 962 LEI

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

Infrastructura evaluată

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

Reglementări și cadrul legal

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

Valoarea proprietății/bunului
INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 3,00 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul din Ans. Viziru II, str. Celulozei,
nr. 46, bloc Stejar, sc. 2, ap. 27, parter -,
apartament proprietatea domnului CRISTU GIGEL,
la data de 21.04.2016 (cu TVA),
este de 0 LEI

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

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 21.04.2016, este de 962 LEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHIRIA
minimă propusă este de:

962,00	Lei/3 m.p./25 ani
38,48	Lei/3 m.p./1 an
12,82	Lei/1 m.p./1 an
1,06	Lei/1 m.p./1 lună

ROMANIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUL LOCAL
1
BRĂILA-MUNICIPIUL

Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar
Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

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

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

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate
Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții
Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

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

Din anul 2009

Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, Loc. Brăila, Jud. Brăila
Telefon: 0339 880 088
Fax: 0339 880 088
Mobil: 0722 997 997
E-mail: contact@lupsaconsult.ro
Web: www.lupsaconsult.ro

Anexa Nr. 1 la Partea I

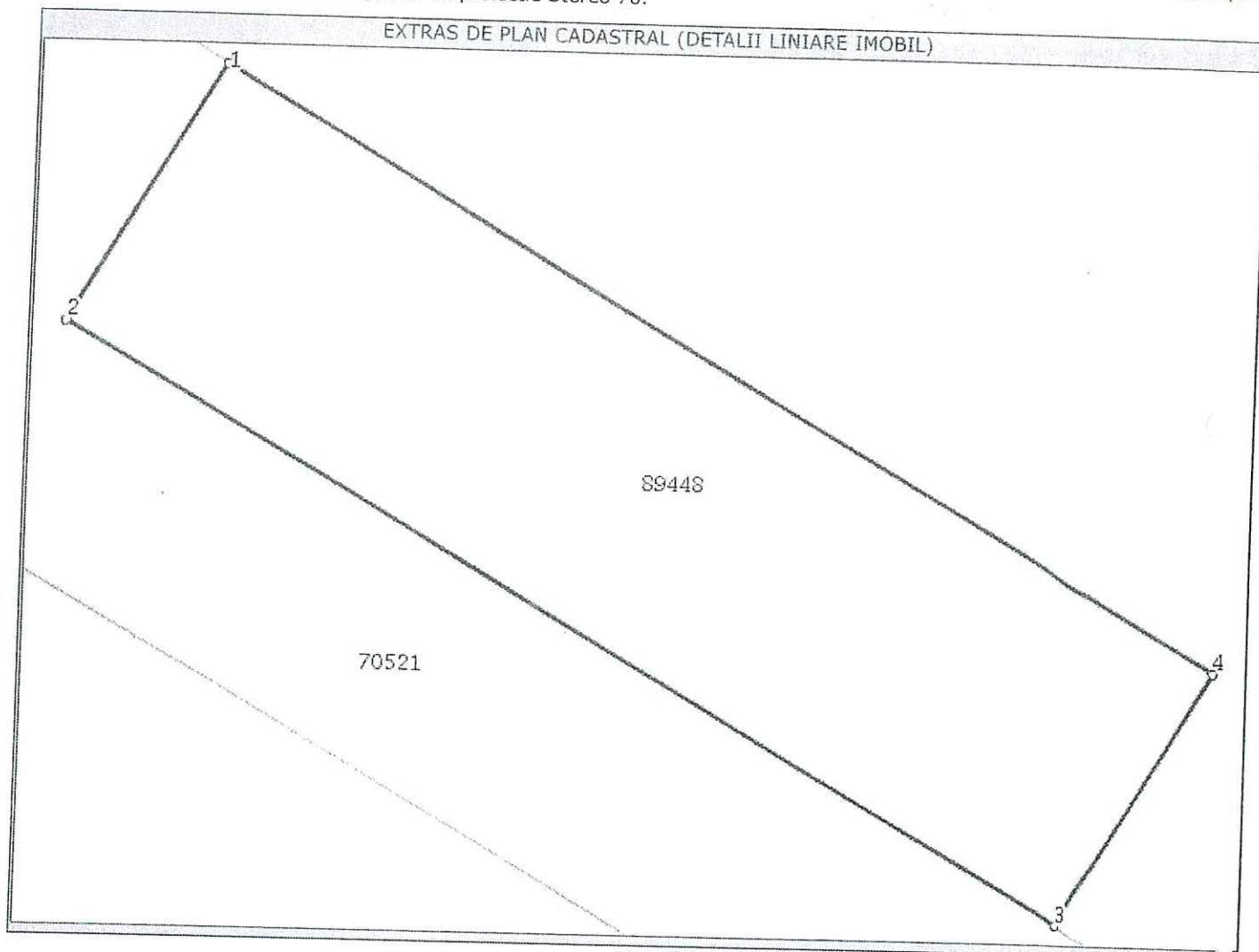
TEREN intravilan

Adresa: Braila, Aleea Metalurgistilor, nr. 6, bloc 18, scara 4, nr. ap. 63, extindere balcon apt.63

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
89448	6	ANEXA NR. 5.1 LA HELM NR. 339 / 30.09.2016

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL (DETALII LINIARE IMOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	6	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	1,28
2	3	4,995
3	4	1,28
4	1	5,004

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.



ANEXA NR. 5.2
LA FICLA NR 339 / 30.09.2016

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : Teren în suprafață de 6.4 mp proprietatea Municipiului Braila , categoria curți-construcții situat în Braila , Strada Aleea Metalurgiei nr.6, bl.18, scara 4, et.P, ap. 63, jud Braila.

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



Prezentul raport:

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

- decembrie 2015 -

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2014
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



1. ASPECTE GENERALE

1. 1. Obiectul evaluării

Teren categoria curti constructii proprietatea Mun Braila in suprafata de 6.4 mp situat in Braila, Strada Alea Metalurgiei nr. 6, bloc 18, scara 4, parter, ap. 63, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

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

1.3. Scopul evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata si a redeventei pentru suprafata de teren mentionat in raport (6.4 mp) la data de 31.12.2015 proprietatea Municipiului Braila.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2015. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.12.2015. Data raportului este 11.04.2016.

1.5. Inspectia proprietatii

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

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

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a întocmit respectând recomandările standardelor de evaluare SEV 2014:

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

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

Avand in vedere faptul ca raportul de evaluare cuprinde si evaluarea tuturor bunurilor mobile de natura echipamentelor, utilajelor, stocurilor, mobilierului, calculatoare si birotica, etc. aflate in proprietatea clientului, acesta a tinut cont, in exprimarea unei opinii asupra valorii de piata acestora si de:

SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii

De asemenea s-a tinut cont si de recomandarile urmatoarelor ghiduri metodologice de evaluare:

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

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:

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

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

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

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

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

• Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii pentru o pondere destul de redusa de echipamente achizitionate second-hand, care prezinta o data de fabricatie anterioara celei de intrare in patrimoniu, despre care nu s-au avut la dispozitie suficiente informatii pentru determinare costului de inlocuire brut.

Studiul de evaluare a avut in vedere standardele din domeniul evaluarii si standardele internationale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justa (de piata) care se definește in continuare conform standarde.

„ Valoarea de piata a proprietatii imobiliare reprezintă suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.
- Valoarea justa este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie între doua parti interesate aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

- Valoarea de piata pentru utilizarea existenta

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

Costul de inlocuire net (CIN)

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

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

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

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

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata in RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era “in valuta” este la data de 31.12.2015 de 4,5245 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

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

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului și construcțiilor;

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

⇒ Situatia contabila a activelor evaluate;

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliară și a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

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

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

⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

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



- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.
- ⇒ Standardele de evaluare – SEV 2014 precum și a ghidurilor ANEVAR 2014;
- ⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea față de terți / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul firmei, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

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

1.11. Clauza de nepublicare

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

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

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

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

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

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

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

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

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

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

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

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

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

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

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

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

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

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

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

Condiții limitative:

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

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

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

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

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

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

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

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.



2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren categoria curti constructii in suprafata de 6.4 mp proprietatea Mun Braila teren situat in Braila, Strada Alea Metalurgiei nr.6, adiacent ap.63 din bloc 18, scara 4, parter , jud. Braila.

2.2. Descrierea amplasamentului

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

2.3. Analiza pietei

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

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

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

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

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

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

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

Piata constructiilor:

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



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

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

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

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

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

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

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

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

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

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

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

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

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

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

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

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

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

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

diferenți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – preturile de oferta pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

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

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

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

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

Pentru comparație se vor utiliza 3 comparabile proprietăți.

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

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

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

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

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

Estimarea redevenței

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

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

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

r = redevența anuală



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ANEXA 2

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	6.4 mp	300	300	250
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60,00	63,33	80,00
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3,00	-3,17	-4,00
Pret estimat (EURO/mp)		57,00	60,17	76,00
Drepturi de proprietate	Concesiu	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Valoare corectie (EURO/mp)		-14	-15	-19
Pret corectat (EURO/mp)		42,75	45,13	57,00
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		42,75	45,13	57,00
Conditii de piata	Dec-15	actual	actual	actual
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		42,75	45,13	57,00
Localizare	Braila , zona Aleea Metalurgiei nr.6	Radu Negru	Radu Negru	Radu Negru
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		2,14	2,26	2,85
Pret corectat (EURO/mp)		44,89	47,38	59,85
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		44,89	47,38	59,85
Suprafata	6.4 mp	300	300	250
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,24	-2,37	-2,99
Pret corectat (EURO/mp)		42,64	45,01	56,86
Relieful/forma terenului	regulat	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		42,64	45,01	56,86
Altele				

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

E_mail velicu casiana@yahoo.com

145,01

VEICUL
CASIANEA NICOLITA
Legitimatie Nr. 17047
Valabil 2016
Specializari: EPI, EMT
ANEVAR - VARN

Corectie (%)				
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		42,64	45,01	56,86
Corecție totală netă (EURO)		-14,36	-15,15	-19,14
Corecție totală netă (%)		-24%	-24%	-24%
Corecție totală brută (EURO)		18,63	19,67	24,84
Corecție totală brută (%)		31%	31%	31%
Suprafata teren (mp)	6.4 mp	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	42,64	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	340	EURO		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

In urma aplicarii metodei , prin care informatiile au fost analizate , comparate si corectate , functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile A unde Pret corectat/mp = 42.64 eur/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul comp A, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 6.4 mp proprietatea Municipiului Braila este de 42.64 E/mp.



ANEXA 3 – ESTIMAREA REDEVENTEI

Pentru estimarea redevenței este necesară determinarea factorului de actualizare.
Factorul de actualizare se va determina pe baza cumulării riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

R_i = Riscul investitiei

Luna	Dobanda
ian.15	2,5
feb.15	2,25
mar.15	2,25
apr.15	2
mai.15	1,75
iun.15	1,75
iul.15	1,75
aug.15	1,75
sep.15	1,75
oct.15	1,75
nov.15	1,75
dec.15	1,75

MEDIA	1,92%
--------------	--------------

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	0,35%
conditii economice	0,15%
management	0,20%
Risc interior	0,20%
localizare	0,10%
dimensiune/calitatea spatiului	0,10%
TOTAL	0,55%

$$K = 1.92 \% + 0,55 \% = 2.47\% \quad 2.47 \%$$

$$\sum_{i=1}^n (1/(1+k))^i = 28.82 \text{ Lei}$$

Valoarea de piata ron/mp	192.92LEI
Suprafata / mp	6.4 mp

Redeventa

Redeventa anuala /mp	6.69 lei
Redeventa anuala total suprafata (8 mp)	42.84 Lei
	9.47 Eur/an

Redeventa lunara lei/mp	0,56 Lei
Redeventa lunara total suprafata (8 mp)	4 lei
	0.79 Euro/luna

Curs euro : (31.12.2015) 4,5245 Lei /eur



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

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

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

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

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

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

Valoarea de piata Ron / mp	192.92 LEI
Suprafata / mp	6.4 mp

Redeventa

Redeventa anuala /mp	6,69 lei
Redeventa anuala total suprafata (8 mp)	42.84 Lei
	<u>9.47 Eur/an</u>

Redeventa lunara lei/mp	0,56 Lei
Redeventa lunara total suprafata (8 mp)	4 lei
	<u>0.79 Euro/luna</u>

Curs euro : (31.12.2015) 4,5245 Lei /eur



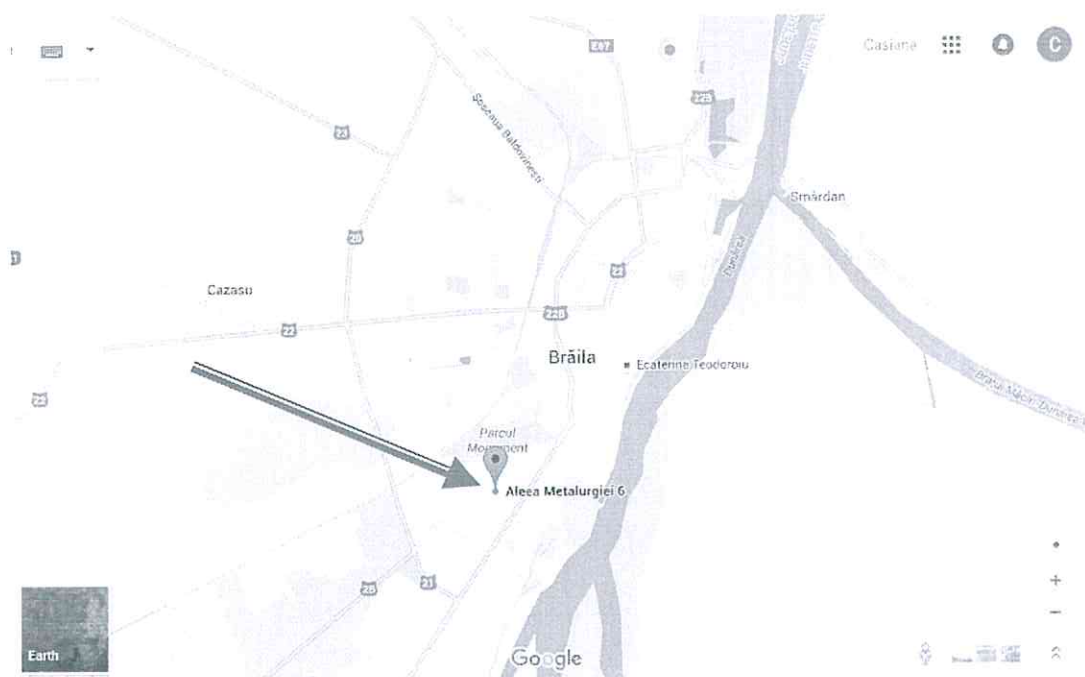
Expert Evaluator EBM, EPI
Ec. Velicu Casiana Nicoleta



EVALUATOR EBM, EPI ANEVAR : Ec. VELICU CASIANA NICOLETA

TELEFON 0744/576741

LOCALIZARE TEREN:



VELICU CASIANA NICOLETA – membru titular al A.N.E.V.A.R.
E_mail velicu_casiana@yahoo.com

Comparabila 1 :

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-radu-negru-str-george-enescu-ID39FdZ.html#aa855a757c>

Vand teren Radu negru str George Enescu
Braila, judet Braila Adaugat La 09:28 22 martie 2016. Numar anunt: 46632405

60 €
Negociabil

Fă-ți planuri noi, acum mai rapid ca niciodată!

Trimite mesaj
+40729290914

Braila, judet Braila
Vezi pe harta

Prețului catalin
Pe site din 2016
Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit
Împărește

Ofertă de: Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafață: 300 m²

vand teren intravilan 300mp (32m*9.2m) toate utilitatile accesibile imediat, acces rapid la 50m de centura braila: zona gradinii zoologice.

Comparabila 2:

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-centura-radu-negru-ID5rFta.html#e3cb9e7b09>

Vand teren centura (Radu Negru)
Braila, judet Braila Adaugat La 11:56 23 martie 2016. Numar anunt: 80475948

19 000 €

Fă-ți planuri noi, acum mai rapid ca niciodată!

0743 099 821

Braila, judet Braila
Vezi pe harta

Costei
Pe site din 2016

Salvează ca favorit
Împărește
Modifica
Raportare

Ofertă de: Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafață: 300 m²

Vand teren 300m, deschidere 37 m in centura, toate utilitatile in zona.



Comparabila 3:

<http://olx.ro/oferta/teren-radu-negru-250-mp-ID5sEW4.html#e3cb9e7b09>

Teren radu negru 250 mp

Braila, judet Braila

Adaugat de pe telefon La 19 06, 15 martie 2016, Numar anunt: 80712162

imi place

Distribuie

0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Teren de

Agentie

Extravilan + intravilan

Intravilan

Suprafata

250 m²

Teren intravilan curti constructii suprafata 250 mp. Situat in radu negru .

20 000 €

negociabil

Mercedes-Benz MobiloVan.

Asistență gratuită la drum,

în întreaga Europă.

Trimite mesaj

0768 526 313

Braila, judet Braila

Vezi pe harta

Vifon

Pe site din iul 2014

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Traseste

Modifica

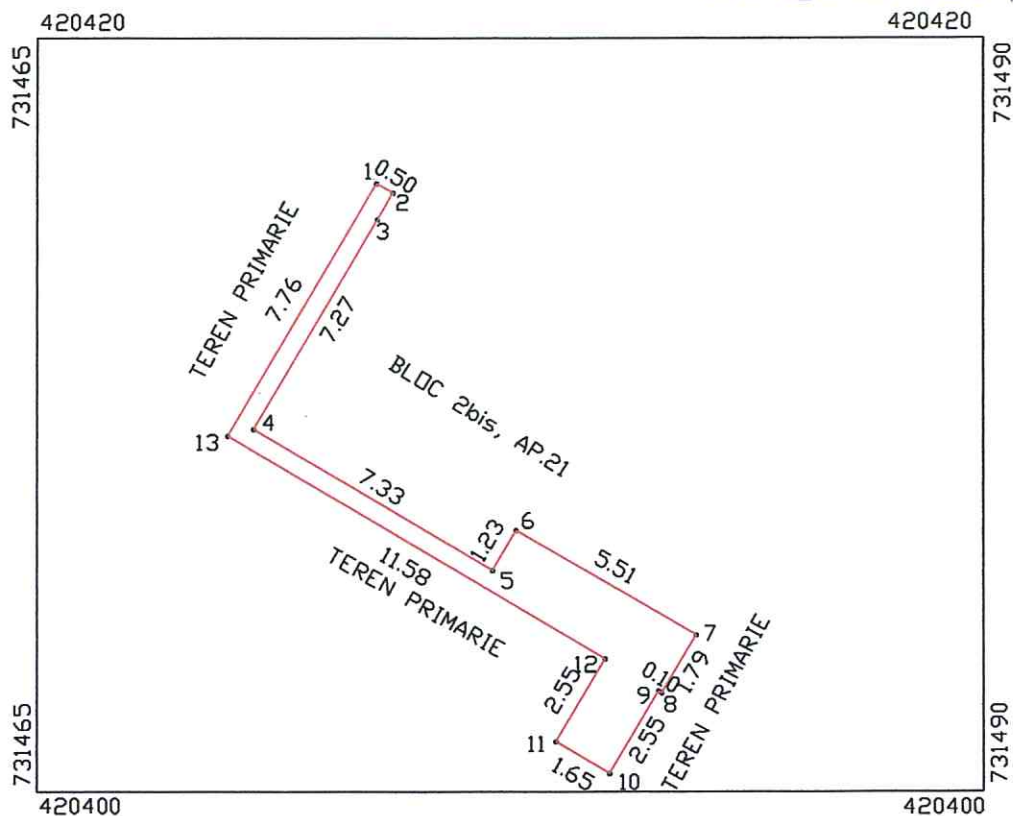
Reporteaza



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului		D.C.P.I. BRAILA Nr.RGI. 53603/19. AUG. 2016
89601	21	str. Radu Negru nr.2, bloc 2 bis, scara2, parter, ap.21		
		domeniul public al municipiului Braila, cartier Viziru I		
Cartea funciara		U.A.T. Municipiul Braila	42682-2	

ANEXA NR. 6.1
LA HCMR NR. 339/310.09.2016



Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratoare	Mentiuni
1	CC	21	Limite: nematerializate
Total		21	

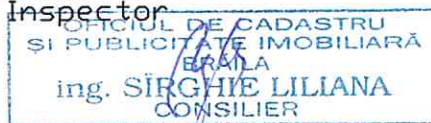
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 21 mp
Suprafata totala din acte = 21 mp

Executant Ing. G. Ritzi

Inspector



Confirm exactitatea măsurătorilor efectuate în teren și corectitudinea întocmirii documentației. S-a realizat o corecpondență a acestora cu realitatea terenului.

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

Data :13.08.2016

Date

22 AUG 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. 6.2
LA HCLM NR. 337 / 13.09.2016

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, Ans. Viziru I, str. Radu Negru, nr. 2, bl. 2bis, sc. 2, parter, ap. 21, extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul public



- teren și chirie – 21 mp

DATA EVALUĂRII: 14.03.2016

SOLICITANT: TIRIPA VASILE

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

Calculele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, ANS. VIZIRU I, STR. RADU NEGRU, NR. 2, BL. 2BIS, SC. 2, PARTER, AP. 21, EXTINDERE, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: TIRIPA VASILE

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 14.03.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4674 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

1765 lei echivalent a 395 (84,05 lei/mp)

Suprafața este de 21 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 101 lei (4,83 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 8,4 lei (0,4 lei/mp).

Data: 14.03.2016

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, Ans. Viziru I, str. Radu Negru, nr. 2, bl. 2bis, sc. 2, parter, ap. 21, extindere, 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, **TIRIPA VASILE**.

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, Ans. Viziru I, str. Radu Negru, nr. 2, bl. 2bis, sc. 2, parter, ap. 21, extindere, 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, în favoarea lui **TIRIPA VASILE**.

Apartamentul limitrof aparține lui :

TIRIPA VASILE

Contract de vânzare-cumpărare aut nr. 695/20.03.2008.

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, Ans. Viziru I, str. Radu Negru, nr. 2, bl. 2bis, sc. 2, parter, ap. 21, extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este periferică – Zona Viziru I.

Teren cu suprafața de 21 mp.

Data inspecției: 14.03.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este periferică a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 21 mp.

Pe teren există construcții.

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

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții – se va face o extindere a balconului cu suprafața construită de 39,82 mp.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

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

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

primele șapte luni, ajungând la 28.2bn Euro, iar în iulie a înregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentând o creștere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scăzut cu 0,7% anual, în primele șapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicând o scădere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat să scadă în primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investiții straine directe au scăzut cu 35,9% anual, în primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

În primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri în comerțul cu amănuntul (cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete), serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate, a înregistrat o scădere de 0,2%, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent.

Indicele prețurilor de consum a înregistrat o scădere de la 4,4% la sfârșitul lunii iulie la 3,7% la sfârșitul lunii august, în principal din cauza scăderii prețurilor la produsele alimentare.

Banca Națională a României estimează o rată a inflației de 3,1% pentru sfârșitul anului 2013 și sfârșitul anului 2014. Prognoza inflației presupune o creștere lentă sau negativă a principalilor parteneri comerciali ai României în 2013, o scădere a inflației în zona euro și o scădere a prețului petrolului.

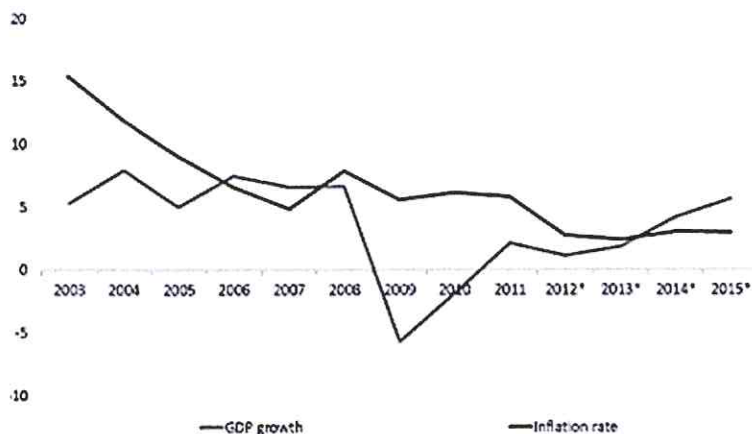
Conform informații din 30 septembrie, Banca Națională a României a decis să reducă și mai mult rata dobânzii de politică monetară de la 4,5% la 4,25%, începând cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar și anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - în contextul dinamicii negative de creditare a sectorului privat sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiară a băncii centrale.

Rata relativ ridicată a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilității bancare, este cauzată de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativă a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusă de rambursare. De exemplu, în ceea ce privește portofoliul de credite de consum personal, în jur de 70% din debitori nu și-au îndeplinit obligațiile pentru o perioadă de peste de un an sau au înregistrat nerambursări până la iunie 2013.

Banca Națională a României are în vedere o creștere a dezinflației în a doua jumătate a anului 2013, precum și o accelerare a creșterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% în S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorită creșterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanță îmbunătățită în producție și 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 expuși 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 periferică 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 – 55 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 bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2015- 2016

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

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

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de 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, Ans. Viziru I, str. Radu Negru, nr. 2, bl. 2bis, sc. 2, parter, ap. 21, extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, este de:

1765 lei echivalent a 395 (84,05 lei/mp)

Suprafața este de 21 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 101 lei (4,83 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 8,4 lei (0,4 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: TIRIPA VASILE

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 14.03.2016

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 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	21,00	540	256	300
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		52	52	63,3
Drepturi de proprietate	liber	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		52	52	63
Conditii de finantare	La piatã	La piatã	La piatã	La piatã
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		51,82	52,46	63,33
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,77	-7,87	-9,50
Pret corectat (EURO)		44,04	44,59	53,83
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)		44,04	44,59	53,83
Localizare	Viziru I	Radu Negru	Radu Negru	Radu Negru
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,61	-6,69	-8,08
Pret corectat (EURO)		37,44	37,90	45,76
Acces, deschidere (m)	indirect	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3,74	-3,79	-4,58
Pret corectat (EURO)		33,69	34,11	41,18
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-1,68	-1,71	-2,06
Pret corectat (EURO)		32,01	32,41	39,12
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3,20	-3,24	-3,91
Pret corectat (EURO)		28,81	29,17	35,21
Suprafata si dimensiuni	21,00	540	256	300
Corectie procentuala		-15%	-14%	-16%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4,32	-4,08	-5,63
Pret corectat (EURO)		24,49	25,08	29,58
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6,12	-6,27	-7,39
Pret corectat (EURO)		18,36	18,81	22,18
Total corectie bruta		33,45	33,65	41,15
total corectie bruta cea mai mica		64,56%	64,14%	64,97%
Valoarea estimata	rotund	18,81	EUR/mp	
		84,05	lei/mp	
Curs euro		4,4674	lei	
\$ teren/mp	21,0	395 €	1.765 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
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
mai-15	1,75
aprilie-15	2,00
martie-15	2,25
MEDIA	1,81

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%
$k = 1,81\% + 1,2\% = 3,01\%$	

$$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i} = 17,39$$

Valoarea de piață / mp **84,05 lei**

Suprafața de teren (mp) 21,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	4,83 lei
Chiria anuală total suprafață	101,0 lei
	22,61 €
Chiria lunară/mp	0,40 lei
Chiria lunara total suprafață	8,4 lei
	1,88 €
Curs Euro:	4,4674 lei

Documentele evaluării



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE



Între subsemnații:

ȚIRIPA MARIȚA, persoană fizică, cetatea romană, născută în Țiras Tundare, jud. Ialomița la data de 17.08.1953, fiica lui NEDELICU și ANICA, domiciliată în Mun. Braila, str. Radu Negru, nr.2, bl.2BIS, sc.2, ap.21, jud. Braila, identificată cu CI seria XR nr.148158 eliberat de Poliția Municipiului Braila la data de 11.02.2004, având CNP 2530817090050, calitate de VÂNZĂTOR, denumit în continuare astfel, pe tot cuprinsul prezentului contract, pe de o parte și

ȚIRIPA VASILE, necesarilor, cetatean român, născut în Mun. Braila, Județ Braila, la data de 30.10.1979, fiul lui NICULAE și MARIȚA, domiciliat în Mun. Braila, Str. Radu Negru, nr.2, bl.2BIS, sc.2, ap.21, jud. Braila, identificat cu CI seria XR nr.145574 eliberat de Poliția Mun. Braila la data de 20.01.2004, având CNP 1791030090046 reprezentat de doamna ALEXANDROVICI FLORICA TUDORIȚA, persoană fizică, cetatea romană, născută în Mun. Braila, jud. Braila la data de 09.06.1976, fiica lui NICULAE și MARIȚA, domiciliată în Mun. Braila, str. Albinei, nr.18, jud. Braila, identificată cu CI seria XR nr.002796 eliberat de Poliția Mun. Braila la data de 05.03.1999, CNP 2760609090069, imputernicită în baza procurii autentificate sub nr.80/2008 la BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALINA MADALINA PLASOLIANU, în calitate de CUMĂRĂTOR, denumit în continuare astfel, pe tot cuprinsul prezentului contract, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:

Eu, ȚIRIPA MARIȚA, în calitate de Vanzator, vînd domnului ȚIRIPA VASILE prin mandatar ALEXANDROVICI FLORICA TUDORIȚA, dreptul de proprietate asupra imobilului apartament nr.21 situat în mun.BRAILA, Ansamblul Viziru I, str. Radu Negru (în acte str. Viziru), nr.2, bl.2BIS, sc.2, parter, Jud.Braila, având număr cadastral provizoriu 2257-CI-U21, înscris în Cartea Funciară nr.40883/N a localității Braila reprezentând apartament compus din 3 (trei) camere de locuit și dependințe, având o suprafață real măsurată de 59,60 mp (în acte de 65,14 mp), împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil, precum și dreptul de folosință asupra cotei indiviza de 2,87% din terenul aferent locuinței.

Vanzatorul, a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract prin cumpărare în timpul căsătoriei cu Țiripa Niculae, conform contractului de construire nr. 687/1973, încheiat cu IJGCL - OCVL Braila și prin moștenire de la acesta în baza certificatului de moștenitor nr.18/2002, dosar 223/2001 la BIROUL NOTARULUI PUBLIC LILIANA BORCUTEAN.

Dreptul de proprietate în favoarea doamnei ȚIRIPA MARIȚA, a fost intabulat în CF nr. 40883/N a localității Braila cu încheierea de intabulare nr. 1846/18.01.2008 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila.

Prețul total al acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de 83.500 CHF (optzeci și trei mii cinci sute CHF), reprezentând echivalentul a 199.172,55 lei (unasută nouăzeci și nouă mii unsută șaptezeci și doi lei cincizeci și cinci bani), la cursul de schimb al B.N.R. de astăzi, data autentificării de 1 CHF = 2,3853 LEI, astfel:



- suma de 4.175 CHF (patru mii și șaptezeci și cinci lei CHF) s-a achitat din surse proprii ale cumpărătorului astăzi data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare, aceasta declarație a mea, a vânzătorului, ținând loc de chitanță desonoratoare a acestei sume;

- suma de 79.325 CHF (șaptezeci și nouă mii și douăzeci și cinci lei CHF), s-a achitat, prin ordin de plată înmănat vânzătorului de către cumpărător, prin mandat în fața notarului public, reprezentând credit acordat cumpărătorului de către CREDIT EUROPE IPOTECAR IFN SA, așa cum rezultă din Contractul de credit și garanție nr. 104526/20.03.2008. Suma reprezentând contravaloarea creditului s-a achitat în contul IBAN nr. RO921ENB005302695264CH01, deschis pe numele TIRIPA MARIȚA la Credit Europe Bank (Romania) S.A. Sucursala Braila azi, data semnării prezentului contract.

Vânzătorul, acceptă ca suma reprezentând credit să fie blocată în contul sau curent, până la îndeplinirea condițiilor de tragere, așa cum sunt ele stipulate în contractul de credit și în condițiile generale de creditare, încheiate între Cumpărător și Credit Europe Ipotecar IFN SA, și anume:

- extrasul de Carte Funciara a Imobilului din care sa rezulte înscriserea ipotecii de rang I în favoarea Credit Europe Ipotecar IFN SA;

- copia încheierii de intabulare în cartea funciara a dreptului de proprietate asupra imobilului;

- încheierea de intabulare în cartea funciara a ipotecii și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare instituite asupra imobilului finanțat, constituite în favoarea Creditorului;

- copia contractului de vânzare-cumpărare autentificat;

- originalul contractului de ipoteca autentificat;

- înscriserea la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare a garanțiilor constituite pentru garantarea rambursării creditului acordat cumpărătorului, în condiții considerate acceptabile pentru Creditor;

- polița de asigurare a imobilului ipotecat cesionată în favoarea Credit Europe Ipotecar IFN SA;

- polița de asigurare de vătă a imobilului cesionata în favoarea Credit Europe Ipotecar IFN SA.

Transmisivitatea proprietății are loc începând de astăzi data autentificării prezentului înscris fără nici o altă formalitate.

Eu, vânzătorul, declar ca renunț în mod expres la înscriserea în Cartea Funciara a privilegiului vânzătorului pentru restul de pret.

Imobilul nu este grevat de alte drepturi reale, drepturi de creanță, privilegiu, ipotecă, servitute sau sarcini de orice fel în favoarea oricărei terțe persoane, nefiind supus nici unei restricții legale sau convenționale sau oricărui alt obstacol, care ar putea împiedica realizarea drepturilor CREDITORULUI IPOTECAR, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara pentru autentificare cu nr. Cerere 10549/17.03.2008 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila.

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de către noi vânzătorii astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.11913/19.03.2008, eliberat de Primăria Municipiului Braila, Direcția Finanelor Publice Locale. Impozite și Taxe Locale Braila, urmând ca de la această dată ele sa treacă în sarcina cumpărătorului care a achitat și taxele pentru autentificarea prezentului înscris.

Cheltuielile de întreținere și administrare sunt achitate la zi de Vânzătorii, potrivit Adeverinței nr.3 eliberata în data de 18.03.2008 de Asociația de proprietari nr. 489, Man. Braila.



Subsemnatul vânzător, declar ca situația de carte funciara prezentata azi, data autentificării, este cea rezultata din actele prezentate notariului, subsemnata neefectuand nici un alt act de dispozitie sau grevare, cu privire la imobilul obiect al acestui in scris.

Eu cumparatorul, TIRIPA VASILE prin mandatar ALEXANDROVICI FLORICA TUDORIȚA, cumpar de la TIRIPA MARIȚA imobilul descris mai sus, cunoscand starea acestuia asa cum a fost descrisa mai sus, cu pretul si in conditiile mentionate in prezentul contract cu al carui continut ne declaram de acord.

Subsemnatul cumparator, prin mandatar, declar ca am verificat personal existente titlului de proprietate al vanzatorului asupra imobilului obiect al acestui in scris, inapate de cererea de redactare si autentificare a actului, asigurandu-ne ca imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese.

Noi partile declaram ca pretul declarat si mentionat in prezentul act este cel real.

Lucrările de publicitate imobiliară sunt în sarcina notariului public conform art.56 din Legea nr. 7/1996 modificată, care prevede că „notarul public care a întocmit actul prin care se constituie, se modifică, se transmite sau se stinge un drept real imobiliar, este obligat sa ceară din oficiu, înscrierea în Cartea Funciara, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu a doua zi la Biroul de Carte Funciara în a căruia rază de activitate se afla imobilul”.

Partile contractante, declară ca au luat la cunostinta de dispozitiile legii in vigoare privind evaziunea fiscala si declara ca pretul mentionat in act este cel real.

VANZATORUL, declara pe proprie raspundere că are achitate la zi debitele catre societatea furnizoare de energie electrică.

CUMPĂRĂTORUL declară pe proprie raspundere, că are cunostinta ca nu exista datorii catre societatea furnizoare de energie electrică pentru acest apartament si daca ar exista se obliga sa achite personal toate daniile restante către aceasta. De asemenea CUMPĂRĂTORUL se obliga ca in termen de 15 zile sa se prezinte la societatea furnizoare pentru a incheia contract cu aceasta.

Subsemnatele parti, declaram ca inainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatand ca el corespunde voietei si conditiilor stabilite de noi partile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul act a fost redactat si autentificat de BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOLANU.

Procesat si editat la sedința Biroului Notarial Public ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOLANU în 7(șapte) exemplare, astăzi, 20.03.2008, data autentificării prezentului in scris.

VANZATOR,
TIRIPA MARIȚA

CUMPARATOR,
TIRIPA VASILE prin mandatar
ALEXANDROVICI FLORICA TUDORIȚA

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC



ALINA MADĂLINA PLĂSOIANU

Alina Madalina Plasoianu, n. 12.03.1968, jud. Braila, str. Radu Negru, nr. 2, bl. ZHE, sc. 2, ap. 21, jud. Braila, identificata cu CI seria XR nr. 148158 eliberat de Politia Municipiului Braila la data de 11.02.2004, avand CNP 2530817090050

Operator de date cu caracter personal nr. 1295

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 657
20.03.2008

In fata mea ALINA MADALINA PLASOIANU, notar public la sediul biroului s-au prezentat:

TIRIPA MARIȚA, domiciliata in Mun. Braila, str. Radu Negru, nr. 2, bl. ZHE, sc. 2, ap. 21, jud. Braila, identificata cu CI seria XR nr. 148158 eliberat de Politia Municipiului Braila la data de 11.02.2004, avand CNP 2530817090050

ALEXANDROVICI FLORICA TUDORIȚA, domiciliata in Mun. Braila, str. Albinei, nr. 18, jud. Braila, identificata cu CI seria XR nr. 002796/1999/Braila, CNP 27666090900069, in calitate de mandatar a domnului TIRIPA VASILE impeternicita in baza procurii autentificate sub nr. 80/2008 la BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALINA MADALINA PLASOIANU

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.

In temeiul art. 8 lit. b si art 65 din Legea Nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariul de 20.615 lei cu bon fiscal nr. 5800
S-a incasat suma de 383,45 lei reprezentand impozit cu chitanta nr. 537
S-a incasat suma de 228,75 lei pentru OCP1 cu chitanta nr. 23220.

ROMANIA
Biroul Notarului Public
Notar Public Notar Public Asociat
Licenta de functionare Nr. 130654/12.02.2005
Sediul: Mun. Braila, Calea Calvariei, Nr. 99A, jud. Braila

INCHIEIERE DE LEGALIZARE, COPIE NR. 534
Anul 2008 luna 03 ziua 20

Varga Vasile, notar public, legalizant asociat, copia conforma
cu incheierea prezentata in Original care este
copia. Cu 100% din suma si pe 01 pagini, corespondent
de secretariat/secretar
Incheiat

S-a perceput onorariul de 20.615 lei cu chitanta nr. 5800
COD 130654



ROMÂNIA

Județul Braila

Primăria Municipiului Braila

Nr. 143 din 23.02.2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 din 23.02.2016

În scopul: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE A APARTAMENTULUI DIN
LOCUINȚA ÎN SPAȚIU COMERCIAL, CONȘTRUIRE WINDFANG, PODEȘT
TREPT ȘI ALEE ACCES – CONȘTRUCȚIE CU CARACTER PROVIZORIU

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾

TIRIPA VASILE

cu domiciliul ²⁾ /sedul în județul	Braila	municipiul/orașul/comuna	Braila
satul	sectorul	cod poștal	
Str. Radu Negru	nr. 2	bl. 2 BIS	sc. 2 et. P ap. 21
telefon/fax	e-mail	înregistrată	
la nr. 5348	din 05.02.2016	pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în	
județul Braila, municipiul Braila, cod poștal	Str. Radu Negru		
nr. 2	bl. 2 BIS	sc. 2	et. P ap. 21 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 Braila 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) : - apartament
cu Su= 60,00 mp conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr.71146 – C1 – U9/01.02.2016;

servitutul sarcini : - ipoteca în favoarea CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) S.A.;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - aprobat prin HCLM Nr. 34/29.01.2016

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosinta actuală : - teren categoria de folosinta curti constructii;

destinații admise (sau neadmise) : - locuința și funcțiuni complementare;

reglementări fiscale specifice : - nu este cazul ;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicatorii urbanistici avizati prin PUG (PUZ / PUD) :

- amplasamentul este situat, conform PUG, in UTR nr. 5, cu $POT_{max} = 40\%$ si $CUT_{max} = 1.30$;
- se solicita schimbare de destinatie a apartamentului din locuinta in spatiu comercial, construire windfang, podest, trepte si alei acces - constructie cu caracter provizoriu;
- se va pastra paleta cromatica a fatadelor existente;
- nu vor fi afectate elementele de rezistenta si nici retelele comune ale blocului;
- in documentatie (memoriu si plan) se va preciza latimea trotuarului de protectie al blocului, vecinii direct afectati si numarul apartamentelor ocupate de acestia;
- in conformitate cu prevederile art. 48 al (3) din Ordinul nr. 639/2009, avand in vedere caracterul provizoriu, durata de existenta a constructiei este limitata pana la expirarea contractului de inchiriere;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucat:
**SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL,
 CONSTRUIRE WINDFANG, PODEST, TREPTA SI ALEI ACCES - CONSTRUCTIE CU CARACTER
 PROVIZORIU**

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezintii solicitarii, formulat in ordine

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/dezfiintare
 si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul sa
 va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia mediului-Braila, B-dul Independentei nr. 14 bl. B5, tel. 0239/615889
 (autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

Denumirea si adresa acestuia se personalizeaza prin grija autoritatii administratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/inecadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administrativa publica competenta.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE 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):

- acord Inspectoratul de Stat în Construcții;
- acordul Asociației de Proprietari;
- contract de închiriere cu Asociația de Proprietari pentru terenul aparținând condominiului;
- acordul notarial al vecinilor direct afectați;
- contract de închiriere pentru ocuparea domeniului Municipiului;
- proces verbal de punere în posesie;
- acordul bancii creditoare;

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

- acordul proiectantului inițial și raport de expertiza 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,

Ion Dragan

Arhitect-Şef

Marian ION

CL 4
 08.02.2016

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. 2511365, din 23.02.2016
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 23.02.2016

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;

**) Se pune ștampila Certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în detaliu;

***) 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.

CARTE FUNCIARA NR. 71146-C1-09 Comuna/Oras/Municipiu: Braila



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	5759
Zona	01
Lot	02
Anul	2018

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 40893

Adresa: Braila, Cartier Viciu 1, Strada Radu Negru, nr. 2, bloc 1

bis, scara 2, etaj parter, nr. ap. 21

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Cad: 2257-C1-021 Top: -	-	60,00			aportament compus din 2 camere si dependente si cota de 2,57% teren in folosinta cu o suprafata utila in cf. hartie de 59,68 mp

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
11334 / 20.03.2008	
Contract de vanzare-cumparare nr. 697, din 20.03.2008, emis de BNP ALINA PLASOIANU	
A1 Intabularea, drept de PROPRIETATE, cotandit prin Convenie, cota actuala 1 / 1	A1
1) TEREA VASILE	(provenita din conversia CF 40893)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantii si sarcini	Observatii / Referinta
11335 / 20.03.2008	
Contract de ipoteca nr. 695, din 20.03.2008, emis de BNP ALINA PLASOIANU	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 79.325,00 / CHF, plus dobanzi aferente, somatiane orice alte sume si se noteaza interdictie de instrainare si grevare	A1
1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA, fost CREDIT EUROPE IPOTECAR IEN SA	(provenita din conversia CF 40893) rang 1
32679 / 01.06.2012	
Inscrie sub semnatura privata nr. -, din 05.12.2011, emis de INTRE CREDIT EUROPE BANK NV SI CREDIT EUROPE BANK	
C2 se noteaza ca numele actual al creditorului de sub C1 este CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA	A1

CARTE FUNCIARA NR. 71146-C3-419 Comuna/Oraș/unicipiu: Braila

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Braila, Cartier Viziuni I, Strada Radu Negru, nr. 2, bloc 2 bir, scara 2, etaj parter, nr. ap. 21

Parti comune: nespacificate

Nr. Crt.	Nr. cadastrel / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Cad: 2257-C1-021 Top: -	-	60,00				apartament compus din 2 camere si dependinta si cota de 2,67% teren in folosinta cu o suprafata utila in cf. harte de 59,60 mp.

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

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

S-a achitat banul de 20 RON, chitanta nr. BRC80105/01-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
02/02/2016

Asistent-registrator,
LAURA-GABRIELA GHELESE

Referent,

Data eliberării,

13.02.2016

(semnatura notariu)

(semnatura notariu)

PLANUL AFĂRIAMENT

Scara 1:100

Adresa terenului	Suprafața	Adresa imobilului (den. Vădina 1, Str. Rodu, Nr. 100)
2257		Bloc 2 Et, Scara 2, Apartament 21
Cuota deținută colectiv (m)	UAT	Stăruie
Cuota deținută individuală (m)	CF individuală	



DRAGHIZA MARIAN
Consilier

Nr. incalzire	Dimensiunile incalzire	Suprafața utilă (mp)
1	Cămin	11.82
2	Bucătărie	3.31
3	Hol	2.01
4	Cămin	2.54
5	Cămin	1.74
6	Bucătărie	1.03
7	Hol	4.50
Suprafața Utilă = 25.95 mp		
Suprafața Totală = 25.95 mp		
Cota indiviză pentru suprafața apartamentului = 2.87 %		
Suprafața		Data
S.C. GROSISTOP S.R.L.		15.01.2007
Semnătură		Data

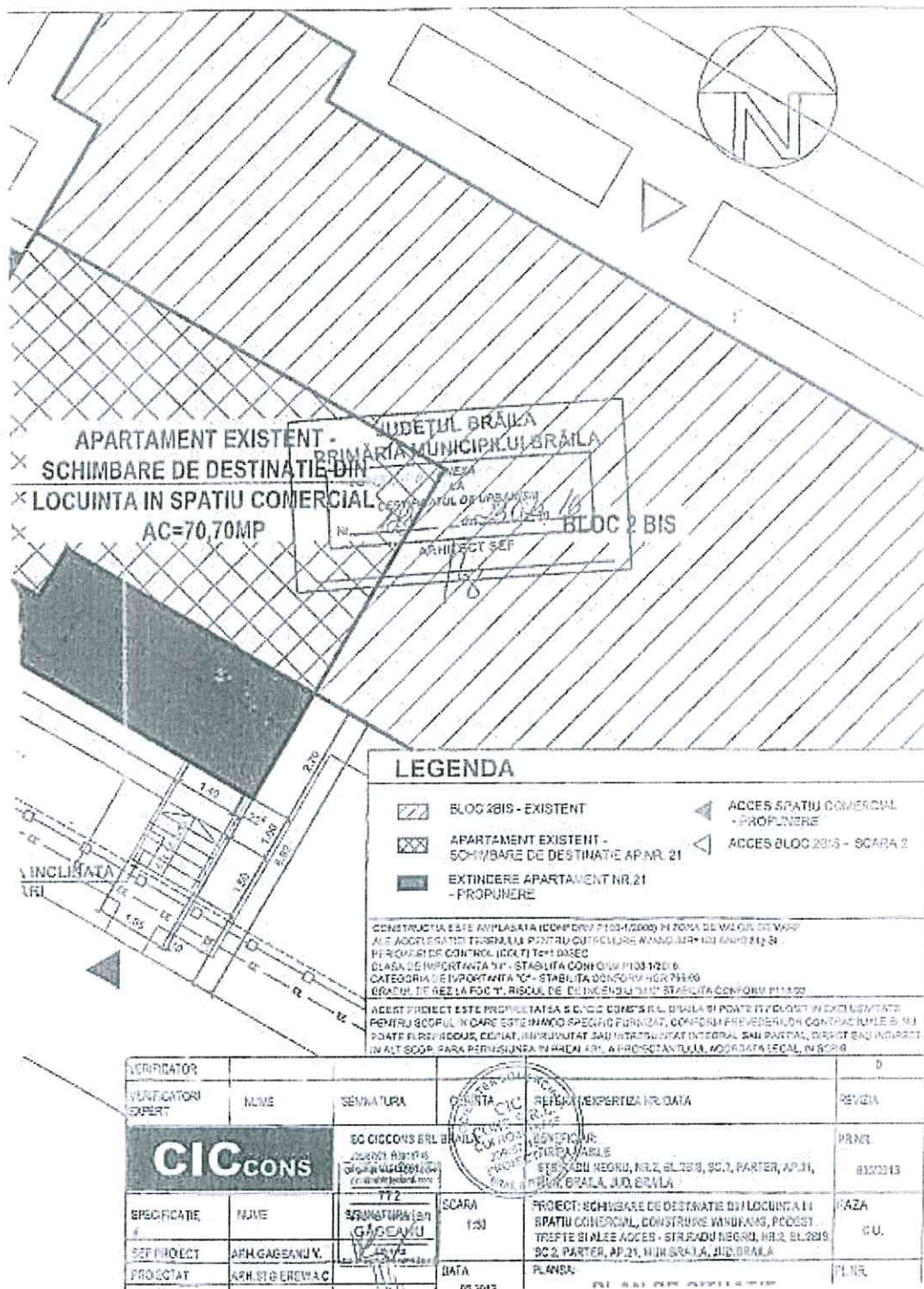
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Scara : 1:1000

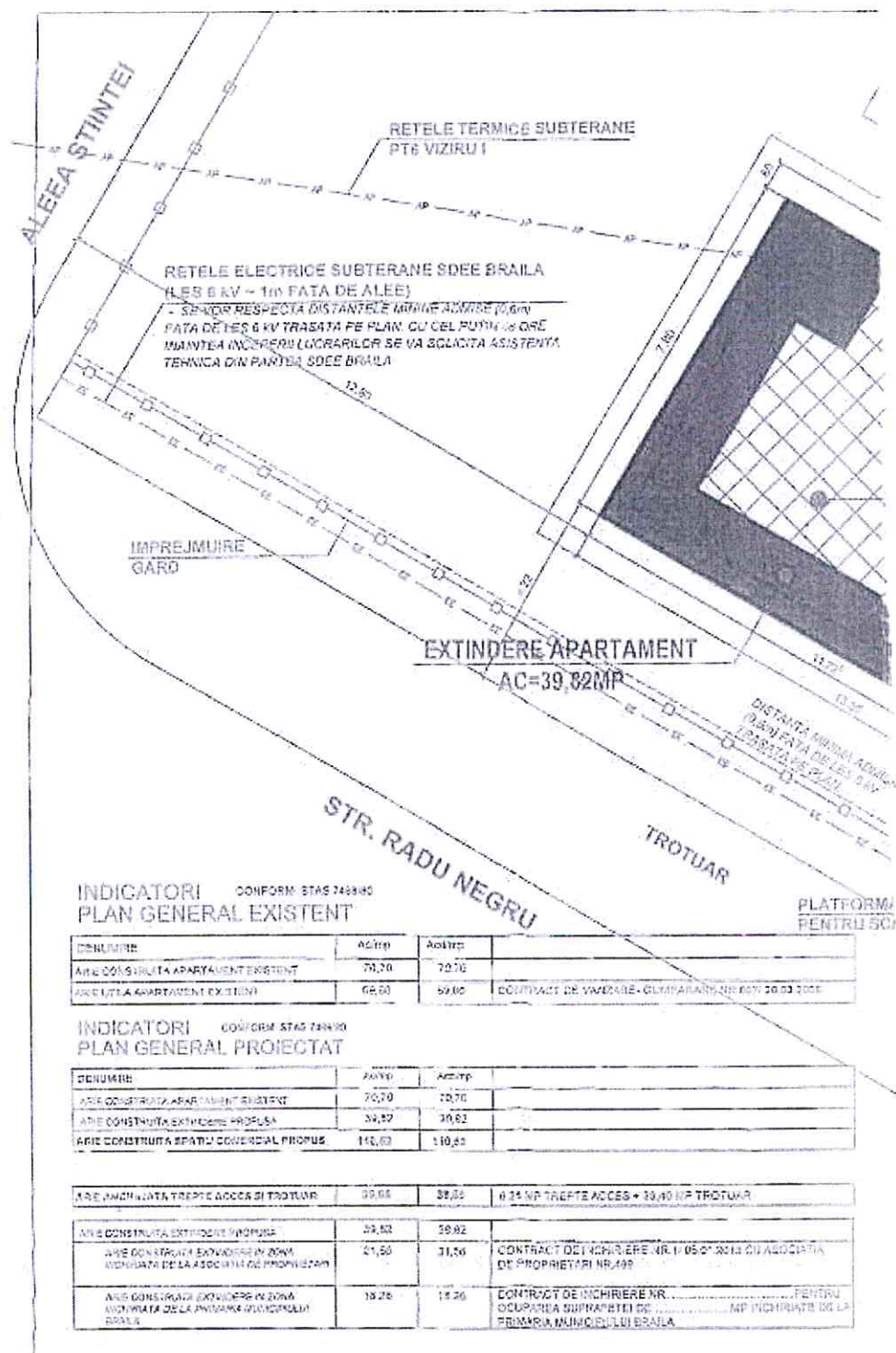
Județul Botoșani
Teritoriul administrativ : Municipiul Breila
Adresa imobilului :
Axa Vizitiu 1, Str. Radu Negru nr. 2
poc. 2 bis, Et. 2, Parter, Ap. 21

DRAGNEA MARIAN
Consilier



Executant: S.C. GEOSISTOP S.R.L.





Comparabile



Teren intravilan, zona Radu Negru- Vizirului, 540 mp

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:58, 8 martie 2018, Numar anunt: 81042378

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu o suprafata de 540 mp si o deschidere de 29 m, cu posibilitati de utilitati.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	540 m ²
Pret	125 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Alex**
Telefon: **0752 445 301**

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



Teren Radu Negru-Vizirului, 256mp

Braila, judet Braila | Accesi: L2 12-05, 8 martie 2016, PAMIR anunt B0243468

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu suprafata de 256 mp, deschidere de 6 m, cu posibilitati de utilitati.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	256 m ²
Pret	60 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Iulian

Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Telefon: 0769 056 077



Vand teren centura (Radu Negru)

Brăila, Județ Brăila | Adresa: La 15:15, 11 Februarie 2016, Numar priorit: 00475540

Vand teren 300m, deschidere 37 m in centura, toate utilitățile in zona.

Extensivitate / suprafață	300 m ²
Suprafață	300 m ²
Preț	18 000 €

Contact data

Persoana de contact: Costel

Locul de întâlnire: Brăila, Județ Brăila

Telefon: 0743 098 921

Amplasament



Foto

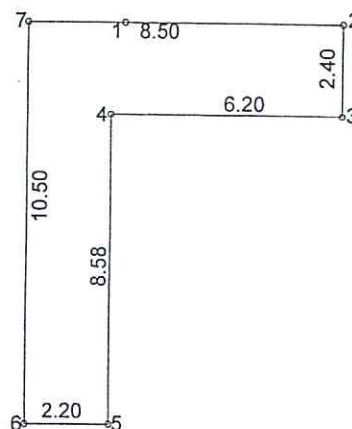


Plan de amplasament si delimitare al bunului imobil

Scara 1:200

20084/16-05.2008

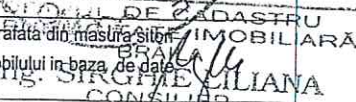
Nr. cadastral 18022	Sup. masurata 37.50 mp	Adresa imobilului Calea Galati nr. 80 Bloc E, sc. 1, parter, Ap. 1
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	37.50		
TOTAL		37.50		

A. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Sup. construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Extindere balcon	37.50	reprezinta 45% din totalitatea balconului, restul de 55% se afla pe parcela blocului E apartam. 1

INVENTAR DE COORDONATE

INVENTAR DE COORDONATE			Executant 
Pct.	X(m)	Y(m)	
1	733150.43	425007.15	
2	733150.86	425004.78	
3	733156.51	425005.82	
4	733159.02	425006.28	
5	733157.12	425016.61	
6	733154.96	425016.21	
7	733156.42	425008.25	
Suprafata totala masurata= 37,00 mp			Se confirma suprafata din masura situala Introducerea imobilului in baza de date 
Suprafata din act = 37,50 mp			

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

23 MAI 2008

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, Calea Galați nr. 80, bl. E, extindere parter, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public



- teren și chirie – 37,25 mp

DATA EVALUĂRII: 16.02.2016

SOLICITANT: VOICILA IOSEFINA-MARIA ȘI PAVALACHE ROXANA-GEORGIANA

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
Calcululele 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. 80, BL. E, EXTINDERE PARTER, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: VOICILA IOSEFINA-MARIA ȘI PAVALACHE ROXANA-GEORGIANA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 16.02.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4710 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

3600 lei echivalent a 800 (96,69 lei/mp)

Suprafața este de 37,25 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 207 lei (5,56 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 17 lei (0,46 lei/mp).

Data: 16.02.2016

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, Calea Galați nr. 80, bl. E, extindere parter, 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, VOICILA IOSEFINA-MARIA ȘI PAVALACHE ROXANA-GEORGIANA.

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. 80, bl. E, extindere parter, 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, în favoarea lui **VOICILA IOSEFINA-MARIA ȘI PAVALACHE ROXANA-GEORGIANA.**

Spațiul extis aparține:

VOICILA IOSEFINA-MARIA ȘI PAVALACHE ROXANA-GEORGIANA

Conform contract de vânzare cumpărare aut nr. 4129/19.08.2015.

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. 80, bl. E, extindere parter, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 37,25 mp .

Data inspecției: 16.02.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 37,25 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 există construcții: construcției-extindere.

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% 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 datoriilor.

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

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

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

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

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

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

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

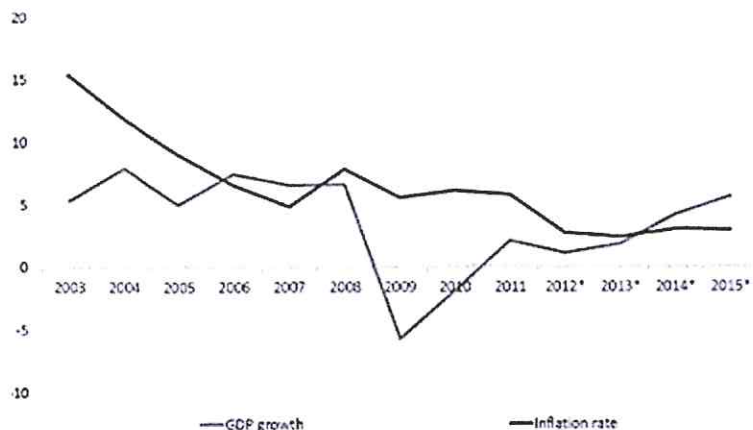
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

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

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

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

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

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

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

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

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

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

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din 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 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 Tiriac Asigurări S.A..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, Calea Galați nr. 80, bl. E, extindere parter, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, este de:

3600 lei echivalent a 800 (96,69 lei/mp)

Suprafața este de 37,25 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 207 lei (5,56 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 17 lei (0,46 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: VOICILA IOSEFINA-MARIA ȘI PAVALACHE ROXANA-GEORGIANA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 16.02.2016

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	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	14,00	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	ocupat de constructii	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
Preț corectat (EURO)		120,97	92,31	86,96
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-30,24	-23,08	-21,74
Preț corectat (EURO)		90,73	69,23	65,22
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)		90,73	69,23	65,22
Localizare	Calea Galati/bd. Doronati	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-35%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-31,75	-20,77	-19,57
Preț corectat (EURO)		58,97	48,46	45,65
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)		58,97	48,46	45,65
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-8,85	-7,27	-6,85
Preț corectat (EURO)		50,13	41,19	38,80
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		50,13	41,19	38,80
Suprafata si dimensiuni	14,00	310	260	690
Corectie procentuala		-30%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-15,04	-12,36	-13,58
Preț corectat (EURO)		35,09	28,83	25,22
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-8,77	-7,21	-6,31
Preț corectat (EURO)		26,32	21,63	18,92
Total corectie bruta		134,97	101,45	97,02
total corectie bruta cea mai mica		83,68%	82,43%	83,68%
Valoarea estimata	rotund	21,63	EUR/mp	
		95,46	lei/mp	
Curs euro		4,4142	lei	
\$ teren/mp	14,0	300 €	1.300 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%
$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$	

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

Valoarea de piață / mp	95,46 lei
Suprafața de teren (mp)	14,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	5,80 lei
Chiria anuală total suprafață	81 lei
	18 €
Chiria lunară/mp	0,48 lei
Chiria lunara total suprafață	7 lei
	2 €
Curs Euro:	4,4142 lei

Documentele evaluării

- DUPLICAT -

CONTRACT DE VÂNZARECAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE :-

NEGOIȚĂ VALENTIN și NEGOIȚĂ MIRELA, soți, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Abatorului nr. 5, bl. 5, sc. 2, ap. 20, jud. Brăila, identificați cu CI seria XR nr. 251216/27.04.2007 elib. de SPCLEP Brăila, CNP 1730325090029 și respectiv cu pașaport nr. 050728872/25.05.2011 elib. de Autoritatea din Brăila, CNP 2740608090035, în calitate de vânzători („Vânzători”)-----

și -----

VOICILĂ IOSEFINA-MARIA, necăsătorită, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Carpați nr. 30bis, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 285463/13.05.2008 elib. de SPCLEP Brăila, CNP 2721015090061 și respectiv PĂVĂLACHE ROXANA-GEORGIANA, necăsătorită, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Carpați nr. 27, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 429242/24.09.2012 elib. de SPCLEP Brăila, CNP 2941031090034, în calitate de cumpărători („Cumpărători”)-----

au convenit să încheie prezentul contract de vânzare („Contractul”), cu respectarea următoarelor clauze:-----

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI :-

2.1. Subsemnații, NEGOIȚĂ VALENTIN și NEGOIȚĂ MIRELA, declarăm că vindem liber de orice sarcini numitelor VOICILĂ IOSEFINA-MARIA și respectiv PĂVĂLACHE ROXANA-GEORGIANA, dreptul de proprietate, în indiviziune și în părți egale, asupra următorului bun imobil:-----

- spațiul comercial situat în mun. Brăila, Calea Galați nr. 80, bl. E, sc. 1, parter, jud. Brăila, cu număr cadastral 70395-C1-U1 (număr cadastral vechi 560/1), înscris în cartea funciară nr. 70395-C1-U1 a loc. Brăila (nr. CF vechi 2385), compus din două camere de locuit și dependințe, cu suprafața utilă de 47,27 m.p. și balcon în suprafață de 48,87 m.p. - din care 45% este situat pe terenul categoria curți-construcții în suprafață real măsurată de 37,50 m.p. situat în mun. Brăila, Calea Galați nr. 80, bl. E, sc. 1, parter, jud. Brăila, cu număr cadastral 18022, înscris în cartea funciară nr. 87587 a loc. Brăila (nr. CF vechi 42451), împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil, care prin natură și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil, transmitându-i totodată și dreptul de folosință asupra suprafeței indivize de 14,64 m.p. din terenul pe care este construit blocul.-----

CAPITOLUL III - MODUL DE DOBÂNDIRE :-

3.1. Bunul imobil ce se vinde a fost dobândit de vânzători prin cumpărare în timpul căsătoriei, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4188/29.09.2009

6.1.5. Vânzătorii garantează Cumpărătorii și pe toți subdobândii acestuia contra evicțiuni conform art. 1695 și următoarele din Codul civil și contra viciilor conform 1707 și următoarele din Codul civil.

6.2. Prin prezentul Contract, Cumpărătorii declară și garantează că:

6.2.1. Au cumpărat bunul imobil descris mai sus, în indiviziune și în părți egale, cu prețul și în condițiile stipulate în contract, au efectuat propria evaluare cu privire la situația faptică și juridică a bunului, în baza tuturor documentelor și informațiilor deținute de Vânzătorii și puse la dispoziție de către acesta și fac această dobândire fără nici o altă formalitate, înțelegând să cumpere bunul imobil în aceste condiții de la Vânzătorii.

6.2.2. Cumpărătorii au luat la cunoștință de prevederile art. 1719 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora au obligația să plătească prețul bunului cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Această obligație se întinde și asupra accesoriilor sale.

6.2.3. Au cunoștință de obligația pe care o au ca imediat după preluare să verifice starea în care se află bunul imobil la momentul predării și să-l informeze fără întârziere pe Vânzătorii de eventualele vicii aparente sau ascunse ale bunului, pe care Vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, în caz contrar se consideră că Vânzătorii și-au executat obligația de predare.

6.2.4. Au capacitatea financiară necesară pentru a achita prețul de cumpărare către Vânzătorii în conformitate cu prevederile prezentului Contract.

6.2.5. Sunt necăsătorite.

6.3. Fiecare dintre părțile contractante declară și garantează celeilalte părți că:

6.3.1. Persoanele semnate ale prezentului Contract au capacitatea de a încheia și respecta prezentul Contract și de a executa obligațiile rezultate din acesta.

CAPITOLUL VII - DISPOZIȚII FINALE :

7.1. Părțile declară că prezentul Contract nu conține clauze care să nu fi fost discutate, negociate și agreeate în detaliu de către părți.

7.2. Contractul va fi guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legile române.

7.3. În cazul în care orice dispoziție a acestui Contract este considerată nescrisă sau ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță, un tribunal arbitral sau de orice altă autoritate competentă, celelalte dispoziții contractuale, respectiv drepturile și obligațiile Părților prevăzute de acestea rămân în vigoare. Dispoziția considerată nescrisă, ineficace, nulă sau inaplicabilă va fi eliminată din Contract, iar părțile vor depune toate diligențele astfel încât dispoziția considerată nescrisă, ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă să fie înlocuită cu o dispoziție validă și aplicabilă, care să aibă, pe cât posibil, efectele economice ale dispoziției considerate nescrise, ineficace, declarate nule sau inaplicabile.

7.4. Orice modificare a prezentului Contract va putea fi efectuată numai în scris, în baza unui act autentic, cu acordul ambelor părți.

7.5. Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare. Vânzătorii declară că au pus la dispoziția Cumpărătorului Certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. 730/11.08.2015, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică "C", iar noi, cumpărătorii, declarăm că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

7.6. Noi, părțile contractante, arătăm că am luat cunoștință de dispozițiile art. 1665



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "Ralea & Ralea"
Mun. Brăila, Bd. Al.I.Cuza nr. 42

Licența de funcționare nr. 3209/2809/2013
Tel. +40 239 611.545, fax +40 239 611.458
e-mail: office@raleanotariat.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4129
Anul 2015 luna august ziua 19

În fața mea - RALEA SORIN-DAN - notar public, la sediul biroului, locul unde s-a înmormit actul, s-au prezentat:

1. **NEGOIȚĂ VALENTIN** și **NEGOIȚĂ MIRELA**, soți, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Abatorului nr. 5, bl. 5, sc. 2, ap. 20, jud. Brăila, identificați cu CI seria XR nr. 251216/27.04.2007 elib. de SPCLEP Brăila, CNP 1730325090029 și respectiv cu pașaport nr. 050728872/25.05.2011 elib. de Autoritatea din Brăila, CNP 2740608090035;

2. **VOICILĂ IOSEFINA-MARIA**, necăsătorită, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Carpați nr. 30bis, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 285463/13.05.2008 elib. de SPCLEP Brăila, CNP 2721015090061 și respectiv **PĂVĂLACHE ROXANA-GEORGIANA**, necăsătorită, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Carpați nr. 27, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 429242/24.09.2012 elib. de SPCLEP Brăila, CNP 2941031090034;

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 2.900,00 lei conf. bon fiscal 21625/2015.

S-a încasat impozit pe tranzacția imobiliară aferent numelui **NEGOIȚĂ VALENTIN**, în sumă de 2.115,00 lei conf. bon fiscal 21626/2015.

S-a încasat impozit pe tranzacția imobiliară aferent numelui **NEGOIȚĂ MIRELA**, în sumă de 2.115,00 lei conf. bon fiscal 21627/2015.

S-a încasat taxa ANCP - 2.3.2. de 317,00 lei conf. chitanței 75295/2015.

S-a aplicat timbru sec pe toate duplicatele eliberate părților.

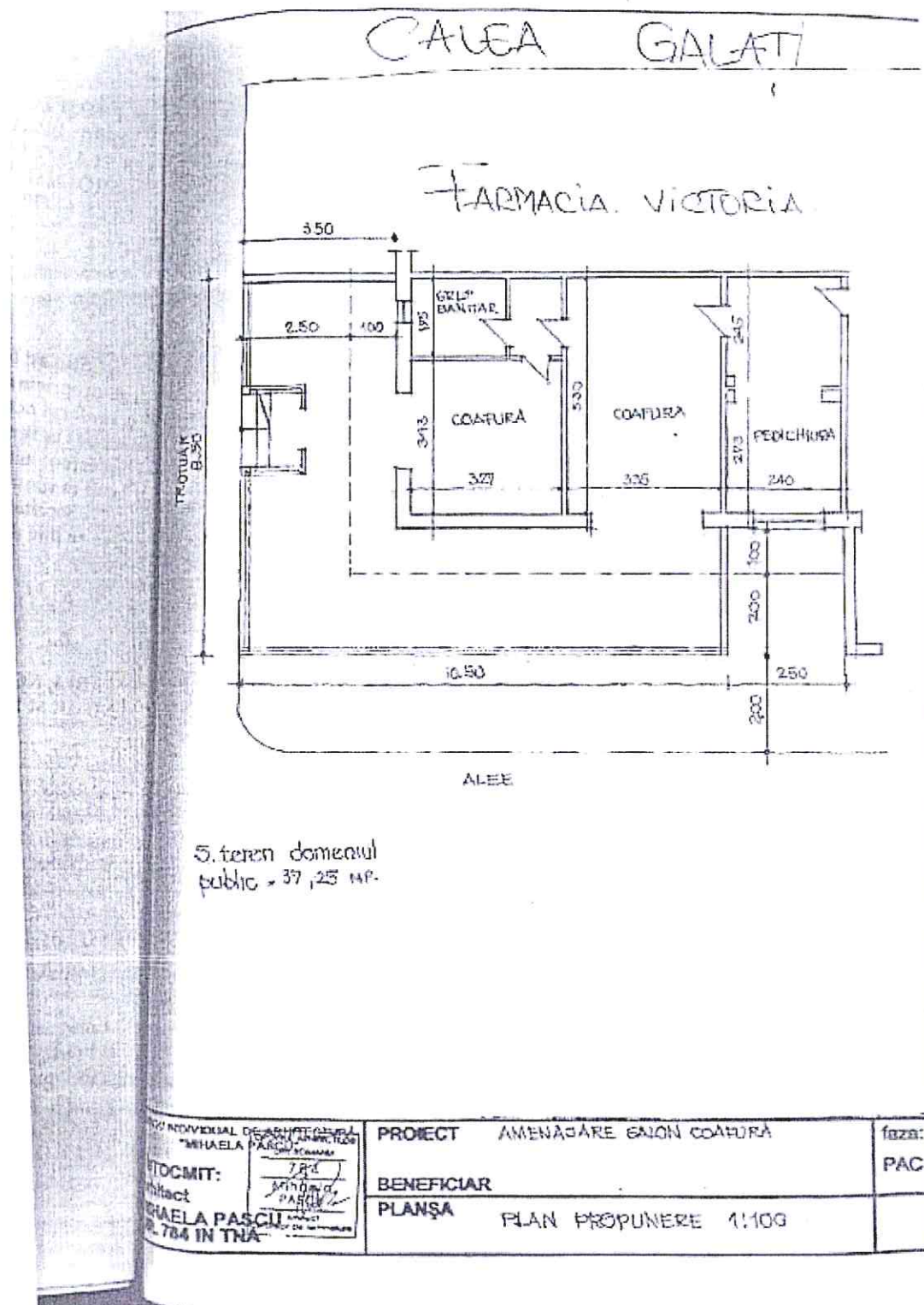
NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a înmormit în 4 exemplare, de notar public **RALEA SORIN-DAN**, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



de +id/red. 3d

ROMÂNIA, Brăila, Bd. Al.I.Cuza nr. 42 • Telefon: 004/0239/611545



Comparabile

X

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-id364C3.html



Teren 310 mp - central

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

Zona b- dul A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere 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

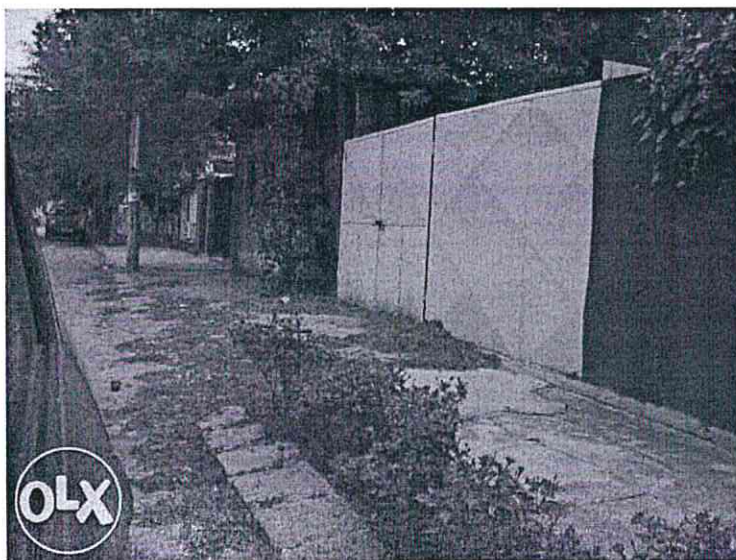
30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2aeQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

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



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

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

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

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

Telefon: **0767 055 806**

<http://olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID2aeQ3.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 demotabila , deschidere 12 ml , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Preț	80 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

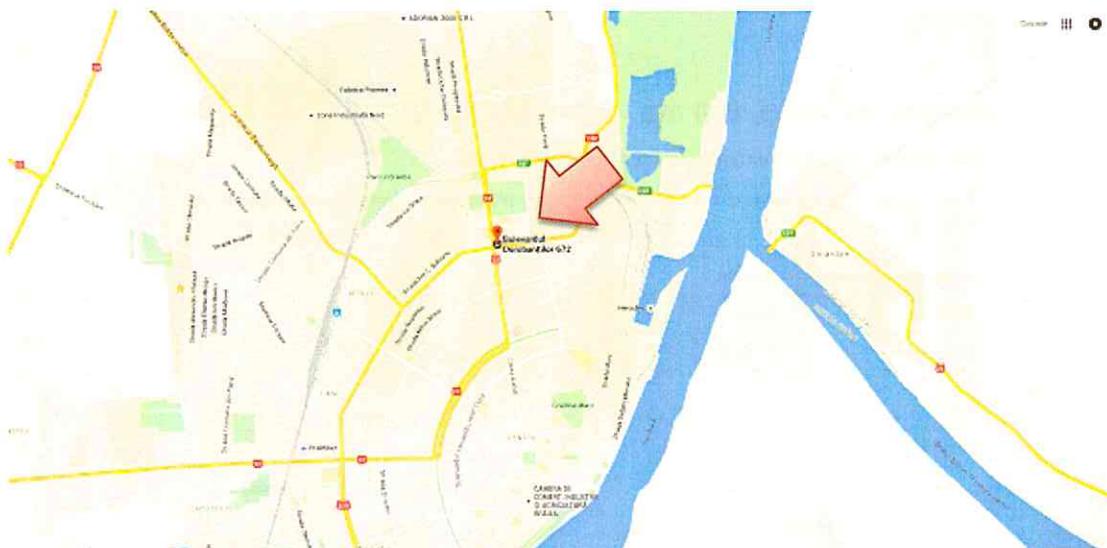
Locul de intalnire: **Braila, judet Braila**

Telefon: **0757 055 806**

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

1/1

Amplasament



Foto

