

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 267

din 19.09.2014

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **108,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor, nr. 320, NCP 85520, solicitantei **S.C. RIBATEX S.R.L. Brăila**, în vederea extinderii construcțiilor existente.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 23328/22.05.2014, prin care S.C. RIBATEX S.R.L., solicită concesionarea terenului în suprafață de 108 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 320;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 15 lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare H.C.L.M. nr. 139/1997, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009 completată prin H.C.L.M. nr.148/30.05.2014, anexa 1.62, poz. 16 și H.C.L.M. Brăila nr.212/2009;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 de ani**, a terenului în suprafață de **108,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor, nr. 320, NCP 85520, solicitantei **S.C. RIBATEX S.R.L. Brăila**, în vederea extinderii construcțiilor existente.

Art.2 Terenul ce se concesionează se identifică în planul de amplasament, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Contractul de concesiune se va încheia în formă autentică prin grija executivului Primăriei Municipiului Brăila.

Art.4 (1)Redevența se stabilește în cuantum de **0,26 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.5 Beneficiara concesiunii au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013 referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

TRAIAN ADRIAN



CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Drăgan Ion.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

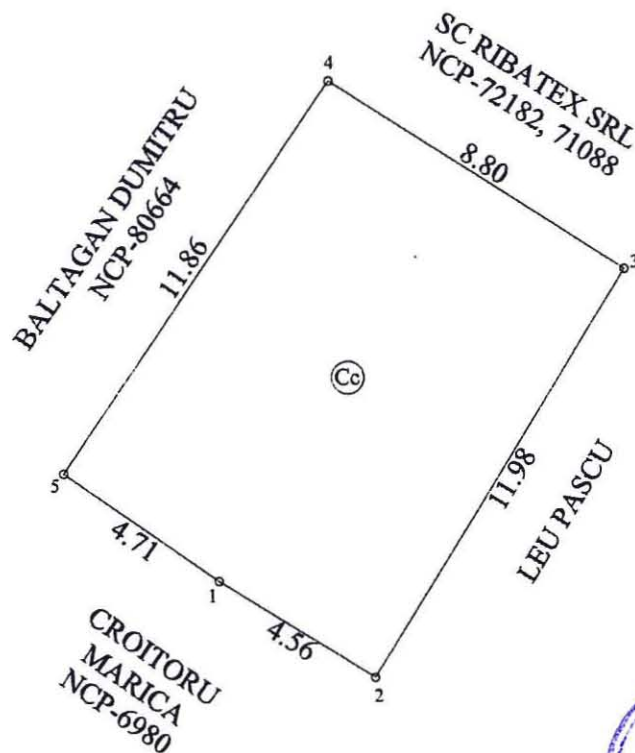
ANEXA NR.1

la H.C.L.N.-M. 267/19.09.2014

Nr. cadastral	Supraf. masurata (mp)	Adresa imobilului
85520	108	Intravilan: Braila
		calea Calarasilor, nr. 320
Cartea Funciara nr.		U.A.T. Braila

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 41249 / 27. IUN. 2014



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentuni
1	TDI	Cc	108		Imprejmuire cu gard tabla: 4-5; constructii: 5-1-2; nematerializat: 2-3-4.
					Accesul la imobil se face prin imobilele cu NCP-72182, 71088, proprietar SC RIBATEX SRL.
TOTAL			108		

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentuni
TOTAL					

Inventar de coordonate _Sistem de proiectie STEREO '70

- Y=731102.860 X=419765.560
- Y=731106.743 X=419763.167
- Y=731113.042 X=419773.356
- Y=731105.608 X=419778.065
- Y=731098.979 X=419768.233

SUPRAFATA TOTALA REAL MASURATA = 108 mp

SUPRAFATA TOTALA CONFORM ACT = 108 mp

EXECUTANT: PFA PETRACHE NICUSOR

Data executiei: 11.06.2014

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

Consilier

ing. GEANGOS FANICA

Data preluarii



Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

al terenului din Brăila, str. Calea Călărașilor, nr. 320, jud. Brăila,
proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat



- teren și redevența – 108 mp

DATA EVALUĂRII: 11.06.2014

solicitant: S.C. RIBATEX S.R.L. BRĂILA

destinatar: UAT Municipiul Brăila

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

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

PREZENTAREA DATELOR

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculule evaluării
Documentele evaluării
Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

**TEREN DIN BRĂILA, STR. CALEA CĂLĂRAȘILOR, NR. 320, JUD. BRĂILA,
PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA – DOMENIUL PRIVAT**

Solicitantul lucrării: **S.C. RIBATEX S.R.L. BRĂILA**

Destinatarul lucrării: **UAT Municipiul Brăila**

Data evaluării: **11.06.2014**

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: **4,3916 LEI/ EURO.**

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

4.800 lei echivalent a 1.100 euro

Valoarea estimată a redevenței anuale este de **336 lei (3,11 lei/mp).**

Valoarea estimată a redevenței lunare este de **28 lei (0,26 lei/mp).**

Data: **11.06.2014**

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, str. Calea Călărașilor, nr. 320, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, S.C. RIBATEX S.R.L. BRĂILA.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, str. Calea Călărașilor, nr. 320, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat, în vederea concesiunii.

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

Definiție conform **IVS – Cadru general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atestă 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 privat.**

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, str. Calea Călărașilor, nr. 320, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat.

Zona este periferică – Ans. Radu Negru.

Teren cu suprafața de 108 mp.

Data inspecției: 11.06.2014

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este periferică a orașului Brăila, Ans. Radu Negru.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale și industriale.
- 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 - parțial
- 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 108 mp.

Pe teren nu există construcții.

Are formă poligonală, nu are acces direct la stradă. Accesul se poate face prin imobilul din Calea Călărașilor nr. 320 (proprietatea S.C. RIBATEX S.R.L.)

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces (indirect) la curent electric, apă-canal, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale.

Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

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

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

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea

multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

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

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

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care 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 periferice** de tip rezidențial și 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 **20 – 50 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații redevență anuală: **0,15 – 0,30 euro/mp.**

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea redevenței.

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de 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 2013- 2014

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Calea Călărașilor, nr. 320, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat, este de **4.800 lei echivalent a 1.100 euro** (fără TVA).

Suprafața este de 108 mp.

Solicitant: S.C. RIBATEX S.R.L. BRĂILA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Valoarea de piață este de 45,67 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 336 lei (3,11 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 28 lei (0,26 lei/mp).

Data: 11.06.2014

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

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

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	108,00	256	256	256
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		62	76	71
Drepturi de proprietate	restricții de urbanism	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-22	-26	-25
Pret corectat		40	49	46
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		40,47	49,14	46,25
Condiții vânzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,07	-7,37	-6,94
Preț corectat (EURO)		34,40	41,77	39,32
Condiții de piață		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,72	-2,09	-1,97
Preț corectat (EURO)		32,68	39,68	37,35
Localizare	Ans. Radu Negru	superior	superior	superior
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4,90	-5,95	-5,60
Preț corectat (EURO)		27,78	33,73	31,75
Acces	fara acces	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5,56	-6,75	-6,35
Preț corectat (EURO)		22,22	26,98	25,40
Destinația (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-4,44	-5,40	-5,08
Preț corectat (EURO)		17,78	21,59	20,32
Utilități	acces	foarte	foarte	foarte
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,78	-2,16	-2,03
Preț corectat (EURO)		16,00	19,43	18,29
Suprafata dimensiuni	108,00	256	256	256
Corectie procentuala		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5,60	-6,80	-6,40
Preț corectat (EURO)		10,40	12,63	11,89
Altele		-21,79	cu construcție	cu construcție
Corectie procentuala		0,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	-0,63	-0,59
Preț corectat (EURO)		10,40	12,00	11,29
Total corectie bruta		51,86	63,61	59,87
total corectie bruta cea mai mica		83,30%	84,13%	84,13%
Valoarea estimata	rotund	10,40	EUR/mp	
		45,67	lei/mp	
Curs euro		4,3916	lei	
5 teren/mp	108,0	1.100 €	4.800 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea redevenței

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2013- 2014

Luna	Dobânda
martie-14	3,50
februarie-14	3,50
ianuarie-14	3,75
decembrie-13	4,00
noiembrie-13	4,00
octombrie-13	4,00
septembrie-13	4,25
august-13	4,50
iulie-13	4,50
iunie-13	5,00
mai-13	5,25
aprilie-13	5,25
MEDIA	4,29

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

Risc exterior	0,15%
condiții economice	0,05%
management	0,10%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,15%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,05%
TOTAL	0,30%
$k = 4,29\% + 0,3\% = 4,59\%$	

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = 14,69$$

Valoarea de piață / mp	45,67 lei
Suprafața de teren (mp)	108,00

Redevența:

redevența anuală / mp	3,11 lei
redevența anuală total suprafață	336 lei
	76 €
redevența lunară/mp	0,26 lei
redevența lunară total suprafață	28 lei
	6 €
Curs Euro:	4,3916 lei

Documentele evaluării

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

1. PARTILE CONTRACTANTE:

Societatea comerciala **INTER ALBO SRL** cu sediul in mun. BRAILA caile CALARASILOR nr. 320, jud. BRAILA inmatriculata la O.R.C. BRAILA cu nr. J09/144/2002, avand CUI reprezentata de asociat unic si administrator **PERIVERZOF BOGDAN-MIHAIL** cetatean roman, domiciliat in mun. BRAILA str. INDUSTRIEI nr. 16, bl. D1, sc. 1, et. 1, ap. 4, jud. BRAILA identificat cu CI seria XR nr. 172930/13.10.2004/Pol. BRAILA, CNP 1800826090099 in calitate de **VANZATOR** si

Societatea comerciala **RIBATEX SRL** persoana juridica romana, cu sediul in mun. BRAILA str. Gral GHE AVRAMESCU nr. 19bis, corp C1, spatiu 1A, jud. BRAILA inmatriculata la O.R.C. BRAILA cu nr. J09/1018/2004, avand CUI 16999159, reprezentata legal de **BIYIKOGLU MIRELA-FLORINA** cetatean roman, domiciliata in mun. BRAILA b-dul DOROBANTILOR nr. 48, bl. A55, sc. 2, et. 8, ap. 66, jud. BRAILA identificata cu CI seria XR nr. 239219/03.01.2007/SPCLLEP Braila CNP 2670416090028 in calitate de **CUMPARATOR**;

au solicitat Notarului Public, redactarea si autentificarea prezentului contract de vanzare-cumparare:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subscrisa **SC INTER ALBO SRL** prin reprezentant declara ca vand societatii comerciale **RIBATEX SRL** dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat in mun. BRAILA str. CALARASILOR nr. 320, jud. BRAILA inregistrat in Cartea Funciara nr. 71088 a localitatii BRAILA cu numar cadastral 71088-C1, constand din constructia C1 cu destinatia spatiu depozitare cu o suprafata construita de 103 mp.

Eu vanzatorul am dobandit dreptul de proprietate asupra constructiei mentionata mai sus in baza autorizatiei de construire nr. 154/17.03.2010 emisa de Primaria mun. BRAILA

Totodata se transmite cumparatorului si dreptul de folosinta asupra terenului in suprafata real masurata de 227,00mp proprietatea mun. BRAILA, avand numar cadastral 71088, aferent acestei constructii si pe care vanzatorul l-a detinut in folosinta in baza contractului de concesiune nr. 93/49995 din 31.12.2008 incheiat cu Primaria mun. BRAILA.

Eu **CUMPARATORUL** ma oblig ca dupa incheierea prezentului contract sa solicit Primariei Municipiului BRAILA intocmirea procedurilor privind preluarea in folosinta a terenului aferent constructiei iar ulterior sa solicit notarea in cartea funciara a actului administrativ privind folosinta terenului.

3. PRETUL

Pretul acestei vanzari este de 23.686,95 lei (douazecisitreimiisasesuteoptzecisiasaseleisinoiazecisicincibani) inclus TVA, asa cum se mentioneaza si in factura nr. 04865508 din 15.04.2010, care s-a achitat integral de catre cumparator astazi data incheierii prezentului contract, acest inscris reprezentand chitanta descarcatoare de primire a pretului.

4. TRANSMISIUNEA PROPRIETATII

Transmisivitatea de drept și de fapt a proprietății are loc astăzi data autentificării prezentului contract.

5. GARANTII

Subsemnatul PERIVERZOF BOGDAN-MIHAIL în calitate de reprezentant al SC INTER ALBO SRL declară că bunul imobil care face obiectul prezentului contract se află în circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06.03.1945-22.12.1989 și nu face obiectul unor drepturi de creanță, așa cum rezultă din Extrasele de Carte Funciara nr. 10784/16.04.2010 eliberat de OCPI Braila- Biroul de Carte Funciara și că toate impozitele și taxele de orice natură datorate bugetului statului și/sau bugetelor autorităților locale sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr. 2689/15.04.2010 emis de către Primăria mun. BRAILA de la aceasta data ele trecând în sarcina noului dobânditor.

Totodată îl garantez pe cumparator împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, provenind din fapta proprie sau din fapta unui tert, conform art.1337 din Codul Civil.

5. DISPOZITII FINALE

Subscrisa SC RJBATEX . SRL prin reprezentant declară că am cumparat de la vânzatori dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în mun. BRAILA str. CALARASILOR nr. 320, jud. BRAILA înregistrat în Cartea Funciara nr. 71088 a localității BRAILA cu număr cadastral 71088 C1, descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate și sunt de acord cu conținutul prezentului contract de vânzare cumpărare.

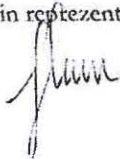
Noi partile contractante declarăm că am luat cunoștința de dispozițiile legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și că prețul din contract este cel real.

Cheltuielile ocazionate pentru întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, au fost suportate de către cumparator.

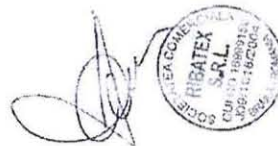
Notarul public are obligația efectuării formalităților necesare înscrisului prezentului contract în Cartea Funciara.

Redactat, editat și autentificat la BIROUL NOTARIAL – SOCIETATEA CIVILA "VARGA & ASOCIATII" în cinci exemplare din care un exemplar a fost depus la arhiva biroului.

VANZATOR
prin reprezentant,



CUMPARATOR
prin reprezentant,



R. O. M. A. N. I. A
reprezentant al SC INTER ALBO SRL

BIYIKOGLU MIRELA-FLORINA cetatean roman, domiciliata in mun. BRAILA b-dul DOROBANTILOR nr. 48, bl. A55, sc. 2, et. 8, ap. 66, jud. BRAILA identificata cu CI seria XR nr. 239219/03.01.2007/SPCLEP Braila CNP 2670116090028 in calitate de reprezentant al SC RIBATEX SRL.

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

care dupa citirea actului a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat

In temeiul art.8, lit.b din Legea Nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC

PREZENTUL INSCRIS.

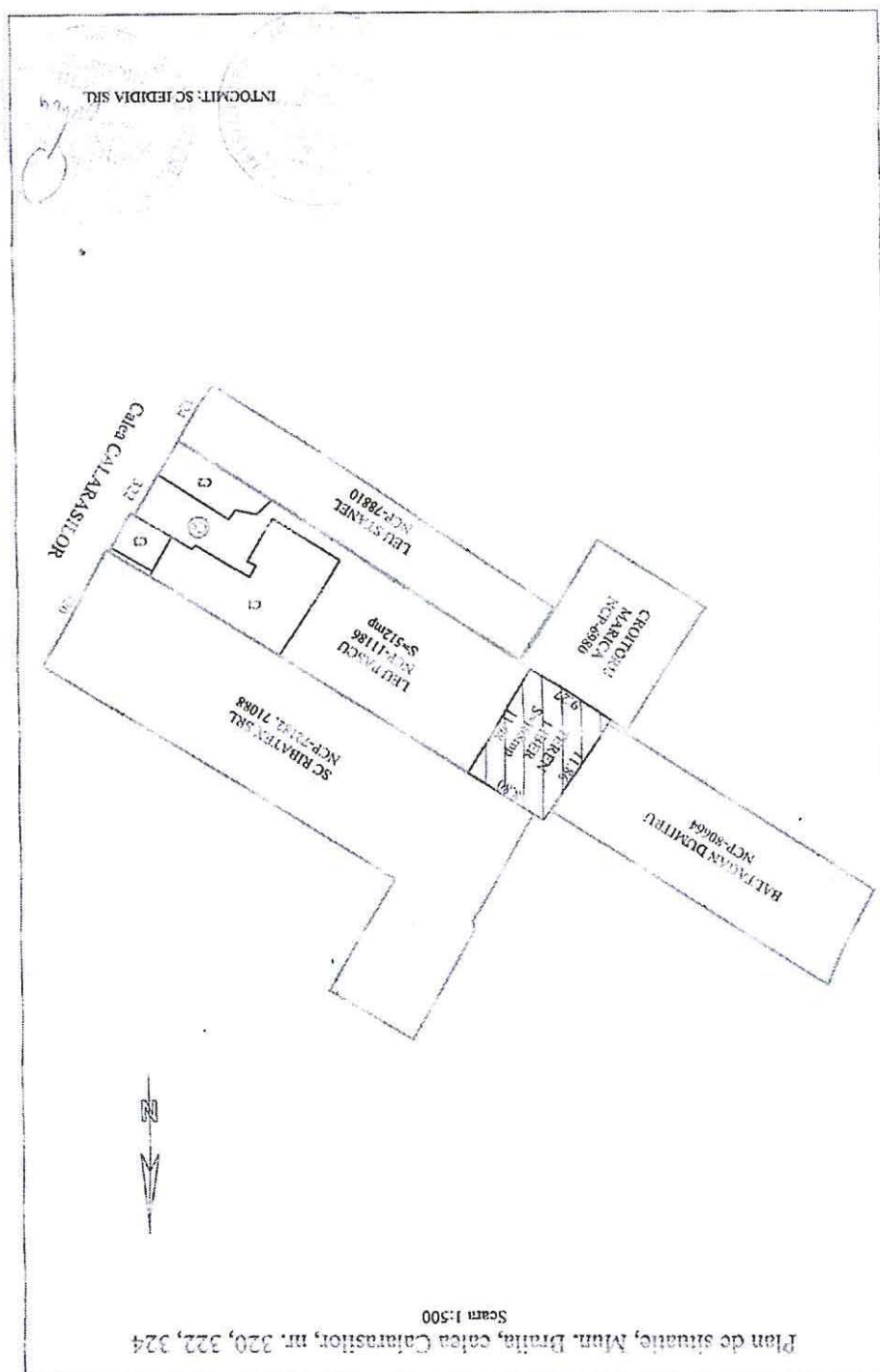
S-a perceput taxa OCP1 de 350,00 lei cu chitanta nr.92276

S-a perceput onorariul de 1.300,00 lei cu chitanta nr. 6675

RdOM

NOTAR PUBLIC





Comparabile

17.3.2014

mercador.ro/adprint/teren-256-mp-radu-negru-IDFmmT.html

Mercador.ro

TEREN 256 mp - Radu Negru

Braila | Adaugat La 14:32, 5 Martie 2014, Numar anunt: 9857435

Zona RADU NEGRU , str. GEORGE ENESCU , suprafata
256 MP , deschidere 8 ml , utilitati - APA, CANALIZARE,ENERGIE , posibilitate GAZE.

Pret	70 950 lei
Ofert de	Agentie
Suprafata	256 m ²
Extravilan / Intravilan	Intravilan

Contact data

Persoana de contact: **Eugen**
Telefon: 0757055806

Locul de intalnire:
Agentie

17.3.2014

mercador.ro/adprint/teren-intravilan-zona-radu-negru-ID1wPat.html

Mercador.ro

Teren intravilan zona Radu Negru

Braila | Adaugat La 15:27, 21 Februarie 2014, Numar anunt: 22361183



Teren intravilan in suprafata totala de 256mp, deschidere 8m. Are apa, curent electric, posibilitate de gaze si canalizare, cadastru facut. Pe teren se afla o casa batraneasca.

Preț	80 000 lei (Negociabil)
Ofert de	Proprietar
Suprafata	256 m ²
Extravilan / intravilan	Intravilan

Contact data

Persoana de contact: **Iulian**

Telefon: 0769056077

Locul de intalnire:

Braila

<http://mercador.ro/adprint/teren-intravilan-zona-radu-negru-ID1wPat.html>

1/1

Amplasament



Foto

