

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 268

din 19.09.2014

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **7,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Negoilului, c/c str. Călugăreni, NCP 84908, solicitantei **S.C. OBRED COM S.R.L.**, proprietara construcției amplasate pe acest teren.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 3429/28.01.2014, prin care SC OBRED COM SRL, solicită concesionarea terenului în suprafață de 7,00 mp, situat în Brăila, str. Negoilului, c/c str. Călugăreni,;

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, 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.66/27.02.2014, anexa 1.59, poz. 3 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;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 de ani**, a terenului în suprafață de **7,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Negoilului, c/c str. Călugăreni, NCP 84908, solicitantei **S.C. OBRED COM S.R.L.**, proprietara construcției amplasate pe acest teren.

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 **0,64 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 ȘEDINȚĂ,

TRAIAN ADRIAN



CONTRASEMNEAZĂ
p.S E C R E T A R,

DRĂGAN ION

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

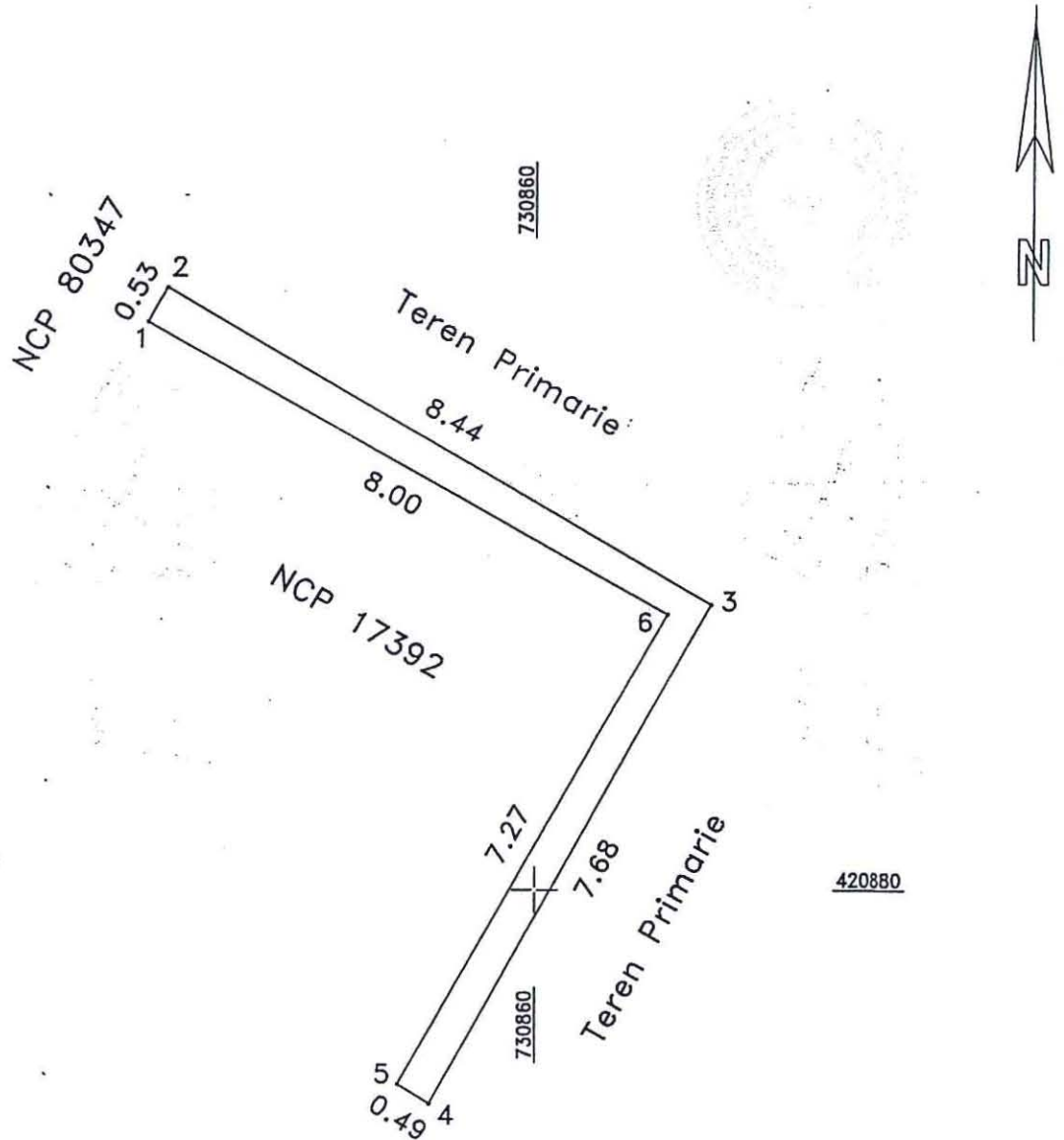
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

ANEXA NR. 1
la H.C.L.N.-N. 268/19.09.2014

25848 / 16. APR. 2014

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata măsurată	Adresa imobilului	
34908	7 mp	Str. Negoiului colt cu Str. Calugareni	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



420880

420880





DEJU BOGDAN IONUTPFA
evaluare consultanta management

Galati, strada Roşiori nr.4bis, bloc BR16B, ap.158

F17 / 1072 / 2008 CUI 24855642

Telefon: 0721.39.68.29, 0741.26.24.22, Fax: 0336.816.707

e-mail: bogdan_deju@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

a proprietăţii imobiliare
TEREN in suprafata de 7 mp
aferent spatiului comercial
situat in Braila, strada Negoifului colt cu strada Calugareni,
judetul Braila

solicitant:
SC OBRED COM SRL

IULIE 2014

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN IN VEDEREA CONCESIONARII

1.	EVALUATOR	DEJU BOGDAN IONUT
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12041 / 2006
	Parafa	Nr. 12041 – valabilă 2014
	Firma	DEJU BOGDAN IONUT PFA

2.	CLIENT	Persoană Juridica: SC OBRED COM SRL
	Adresa	▪ Sediul: Braila, str. Edmond Nicolau nr.19 ▪ J 09 / 562 / 1995 ▪ CUI 7513860
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren in suprafata de 7 mp aferent spațiului comercial independent nivel parter cu - Aria construita (Ac) = 158,44 mp si - Suprafata teren (St) = 283 mp Data constructiei: 2007
	Proprietar	Persoană Juridica: Domeniul privat al municipiului Braila
	Adresa proprietății	▪ Municipiul Braila ▪ Strada Negoiiului c/c str. Calugareni ▪ Judetul Braila

4. VALOARE DE PIATA teren 283 mp DETERMINATĂ PRIN METODA EXTRACTIEI	104.845 LEI echivalent 23.567 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN 7 mp, rotunjit	2.600 LEI echivalent 580 EUR
VALOARE CONCESIUNE / mp / AN	7,71 LEI echivalent 1,73 EUR
VALOARE CONCESIUNE / AN (teren cu suprafata de 7 mp)	54 LEI echivalent 12 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Concesionare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	21.07.2014
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,4488 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Deju Bogdan la data de in luna iulie 2014



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Act administrativ nr.3429/12.03.2014 emis de Primaria Braila Act administrativ nr.66/27.02.2014 emis de Consiliul Local Braila Act administrativ nr.1.59/27.02.2014 emis de Consiliul Local Braila ▪ Dreptul de proprietate: deplin ▪ Numar cadastral: 84908 ▪ Cartea Funciara: 84908
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Evaluatorul a avut la dispozitie documentatia cadastrala Suprafata teren (St) = 7 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Teren aferent spatiului comercial
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
		URBANA: mediana, cartierul Buzaului
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: Sos. Buzaului ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Rezidentiala: blocuri P+4 cu apartamente, spatii comerciale la parter de bloc, spatii independente În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în imediata apropiere ▪ Unități comerciale: Billa ▪ Unități de învățământ: liceu, școli, grădiniță ▪ Unități medicale: farmacie, Spitalul Județean ▪ Instituții de cult: Biserică ▪ Sedii de bănci: da, la parter de bloc pe Sos. Buzaului
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Absența poluării (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).
	AMBIENT	▪ Trafic pietonal si auto scazut
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona urbană, mediana, amplasare buna, vad comercial scazut. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	▪ Suprafata = 7 mp ▪ Forma: neregulata, L ▪ Inclinatie: plat ▪ Deschidere: 7,68 ml si 8,44 ml ▪ Dimensiuni: cca. 0.50 x 8.00 x 0.50 x 7.50 ▪ Categoria de folosinta: curti-constructii ▪ Intravilan

11 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Zona rezidentiala – cartier Buzaului; vad comercial scazut
NATURA ZONEI	▪ Zonă specific rezidentiala mediana cu trafic auto si pietonal scazut ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oras cu economie activă, șomaj cu potential de crestere, afectata de criza financiara
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare ▪ Scazuta
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare ▪ Scazuta
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea cererii, fapt determinat de oferta de pe piata bancara (scaderea gradului general de indatorare, cresterea dobanzilor, lipsa lichiditatilor agentilor economici) si de comportamentul speculativ al participantilor de pe piata imobiliara ▪ In opinia evaluatorului, perioada de scadere a cererii va continua; oferta va creste, in raport cu cererea; preturile de vanzare si inchiriere au tendinta de scadere.
OFERTE CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ ~ 2 EURO/mp spatii anexe (depozitare) ▪ 3,5 – 4,0 EURO/mp spatii comerciale (birouri) ▪ Tranzactiile potientiale se negociaza intre 10-20 % fata de valorile ofertelor
OFERTE VANZARE TEREN ÎN ZONĂ	▪ ~ 55-60 EURO/mp – valoare medie pentru terenuri fara utilitati si vecinatati nefavorabile ▪ ~ 100 EUR/mp pentru teren in zona favorabila, dimensiune optima pentru dezvoltare
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Echilibru ▪ Perioadă de stagnare a cererii si ofertei REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea reducerii prețurilor, nu există oferte la vanzare pe proprietăți similare. - Vandabil / Inchiriabil

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE ANEVAR – EDIȚIA 2014	• SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) • SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) • SEV 102 – Implementare (IVS 102) • SEV 103 – Raportare (IVS 103)

12.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în relație directă cu valoarea de piață; valoarea de piață există doar pentru CMBU. Analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate identifică utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia și, de asemenea, conduce la selectarea proprietăților integrale și/sau terenurilor libere comparabile cu proprietatea evaluată, care s-au tranzacționat deja pe piață, dacă acestea există.

În conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, "Valoarea de piață – bază de evaluare", CMBU este definită ca:

utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar, și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Pentru terenul considerat liber, CMBU se determină prin conformitate cu utilizările probabile ale amplasamentului efectiv; în cazul concret amplasamentului liber este practic alipit de un imobil de tip comercial, situat în zona mixta – rezidențială și comercială. În acest context, luând în considerare și configurația amplasamentului, este evident că CMBU a amplasamentului liber este utilizarea cu destinație comercială.

12.2. Modul de abordare a valorii

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

- **metoda comparației directe** – cea mai preferată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent; este posibil de aplicat pentru că au fost identificate oferte pentru terenuri comparabile, iar ofertele prezentate în analiză pot da o indicație cu privire la valoarea de piață;
- **metoda proporției** – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; nu există proprietăți tipice și în număr suficient de mare, în acest caz, pentru a putea fi identificată o proporție între valoarea terenului și valoarea construcției;
- **metoda extracției** – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; de obicei, metoda este prezentată mai mult ca verificare-confirmare a rezultatelor analizei comparative, dar având în vedere situația prezentă – suprafața terenului și intrarea în legalitate, extracția este singura metoda utilizabilă;
- **metoda parcelării** – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU;
- **metoda reziduală** – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
- **metoda capitalizării rentei de bază** – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente.

Dintre cele 6 metode posibile, în acest caz poate fi aplicată doar metoda extracției.

12.3. Estimarea valorii de piata

Costul constructiilor

Ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeași utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

În continuare este prezentat modul de calcul al costului de înlocuire brut, al uzurilor fizice, al depreciierilor funcționale si externe.

SPATIU COMERCIAL

arie construită	158.44	mp Ac
arie construită desfășurată	158.44	mp Ad
cost de înlocuire brut	55,454	EUR
din care:		
structură de rezistență + arhitectură elem viață lungă	24,954	EUR
arhitectură elem viață scurtă + finisaje	16,636	EUR
instalații electrice	5,545	EUR
instalații sanitare	4,436	EUR
instalații de încălzire, ventilare, condiționare	3,882	EUR
uzură fizică recuperabilă	0	EUR

uzură fizică nerecuperabilă elemente cu viață scurtă

subansamblu	CÎB	DVC	DVR	raport	depreciere
arhitectură elem viață scurtă	6,654	7	63	0.100	665
finisaje	9,982	7	3	0.700	6,987
instalații electrice	5,545	7	13	0.350	1,941
instalații sanitare	4,436	7	3	0.700	3,105
instalații de încălzire, ventilare, condiționare	3,882	7	3	0.700	2,717
Total	30,499				15,415

depreciere fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă		
cost de înlocuire	55,454	EUR
minus costul de remediere a elementelor recuperabile	0	EUR
minus costul de reconstrucție a elementelor cu viață scurtă	-30,499	EUR
cost de înlocuire elemente cu viață lungă	24,955	EUR
DVC	7.00	ani
DVR	63.00	ani
raport	0.100	
depreciere fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă	2,495.50	EUR

uzură fizică recuperabilă	0	EUR
uzură fizică nerecuperabilă elemente cu viață scurtă	15,415	EUR
uzură fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă	2,496	EUR
Total uzură fizică	17,911	EUR

depreciere funcțională	0.00	EUR
------------------------	------	-----

depreciere economica	
Chiria in conditii de piata normale - euro / luna	5,000
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro / luna	3,000
Pierdere de chirie - euro / luna	2,000
Grad de ocupare	70%
Rata de capitalizare	12.0%
Depreciere externă aplicabilă - euro	11,670
Depreciere externă aplicabilă - RON	50,004

VALOARE PROPUȘA (EURO)	25,873
VALOARE PROPUȘA (RON)	115,104

EXTINDERE - SPATIU PENTRU DEPOZITARE

arie construită	23.00	mp Ac
arie construită desfășurată	23.00	mp Ad
cost de înlocuire brut	3,450	EUR
din care:		
structură de rezistență + arhitectură elem viață lungă	1,553	EUR
arhitectură elem viață scurtă + finisaje	1,035	EUR
instalații electrice	1,035	EUR
instalații sanitare	1,035	EUR
instalații de încălzire, ventilare, condiționare	1,035	EUR
uzură fizică recuperabilă	0	EUR

uzură fizică nerecuperabilă elemente cu viață scurtă

subansamblu	CÎB	DVC	DVR	raport	depreciere
arhitectură elem viață scurtă	414	4	66	0.057	24
finisaje	621	4	6	0.400	248
instalații electrice	1,035	4	16	0.200	207
instalații sanitare	1,035	4	6	0.400	414
instalații de încălzire, ventilare, condiționare	1,035	4	6	0.400	414
Total	4,140				1,307

depreciere fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă

cost de înlocuire	3,450	EUR
minus costul de remediere a elementelor recuperabile	0	EUR
minus costul de reconstrucție a elementelor cu viață scurtă	-4,140	EUR
DVC	4.00	ani
DVR	66.00	ani
raport	0.057	
depreciere fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă	-39.33	EUR

uzură fizică recuperabilă	0	EUR
uzură fizică nerecuperabilă elemente cu viață scurtă	1,307	EUR
uzură fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă	-39	EUR
Total uzură fizică	1,268	EUR

depreciere funcțională	0.00	EUR
------------------------	------	-----

depreciere economica	
Chiria in conditii de piata normale - euro / luna	300
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro / luna	200
Pierdere de chirie - euro / luna	100
Grad de ocupare	70%
Rata de capitalizare	12.0%
Depreciere externă aplicabilă - euro	580
Depreciere externă aplicabilă - RON	2,485

VALOARE PROPUȘA (EURO)	1,602
VALOARE PROPUȘA (RON)	7,127

Denumire	Valoare (RON)	Valoare (EUR)
SPATIU COMERCIAL	115,104	25,873
EXTINDERE - SPATIU PENTRU DEPOZITARE	7,127	1,602
TOTAL	122,231	27,475

$V_{\text{cost}} = 122.231 \text{ LEI}$ respectiv 27.475 EUR , din care

Metoda capitalizării venitului

Metoda de capitalizarea veniturilor este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului asteptat pentru un singur an intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct - respectiv divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicand venitului estimat cu un factor potrivit.

Venitul pentru o proprietate este de obicei venitul net din exploatare anual.

Capitalizarea directa este orientata spre piata; evaluatorul analizeaza informatiile de piata si evalueaza proprietatea prin unirea concluziilor analizei asupra investitorilor tipici.

Rata sau factorul selectat reprezinta relatia dintre venit si valoarea observata pe piata si este obtinuta prin analize ale vanzarilor comparabile

Formula de capitalizare directa care se aplica acestui tip de evaluare este:

$$\text{Valoare (V)} = \text{Venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare totala (c)}$$

Starea actuală a pieței acestui tip de proprietăți, după cum a fost prezentată anterior, are activitate scăzută pe segmentul închirierilor, iar tendința de scădere a chiriilor nu s-a oprit și apreciez pentru spațiul evaluat, chiria unitară curentă din exploatarea imobiliară este:

- 3,50 EUR/mp pentru spatiu comercial si 2,00 EUR/mp pentru spatiul de depozitare
- aceste valori se negociază, din ofertele care sunt mereu mai mari;
- pierderile din neocupare sunt de considerate de evaluator la 30%;
- se utilizează venitul brut efectiv, corespunzător căruia se poate determina cu precizie rata de capitalizare
- rata de capitalizare de 12%, preluata din studiile de piata si corectata pentru Braila, astfel:

BUCUREȘTI (Yield-ri corespunzătoare semestrul I 2014)

SPECIFICAȚIE	Sp com	Birouri
(Yield) Randamentul investiției (rata capitaliz coresp VNE)	0.089	0.090
Rata capitalizare corespunzătoare câștigului după impozitare	0.075	0.076

Rata actualizare aferentă câștig după impozitare (c = a-g)	0.095	0.096
Rata de capitalizare corespunzătoare VBE	0.098	0.099

BRAILA

SPECIFICAȚIE	Sp com	Birouri
rata de capitalizare corespunzătoare VNE	0.109	0.110
rata de capitalizare după impozitare	0.092	0.092
rata de actualizare (c = a-g; g =0,01)	0.112	0.112
rata de capitalizare corespunzătoare VBE	0.120	0.121

Rezulta urmatoarea situatie:

SPECIFICAȚIE	Suprafață construită (mp)	Suprafață utilă (mp)	Chirie unitară (EUR/mp)	Venit brut potențial (EUR)	Pierderi din neocupare (EUR)	Venit brut efectiv (EUR)
Spatiu comercial	158.44	132.60	3.50	5,569	1,671	3,898
Spatiu depozitare	23.00	132.60	2.00	3,182	955	2,227
Total VBE						6,125
rată de capitalizare						12.0%
Valoare de piață (EUR)						51,042
Valoare de piață (RON)						227,076

V venit = 227.076 LEI respectiv 51.042 EUR

Din valoarea rezultata prin venit, se scade costul depreciat al constructiilor, estimat mai sus in cadrul metodei costului, rezultand astfel contributia terenului in valoarea de piata a proprietatii:

Cost de inlocuire constructii (RON)	122,231
echivalent (EUR)	27,475
Valoare contributie teren (RON)	104,845
echivalent (EUR)	23,567
Suprafata de teren (mp)	283
Echivalent (EUR/mp)	83
Valoare teren 7 mp (EUR)	581
Echivalent (RON, rotunjit)	2,600

V contributie teren = 104.845 LEI respectiv 23.567 EUR

Echivalent

V contributie teren 7 mp = 2.600 LEI respectiv 581 EUR

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare conține o anexă cu fotografii.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

- Informații cu privire la deșize pentru construirea unor imobile similare au fost preluate din broșura „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire”. C.Schiopu, Ed. IROVAL București, 2010
- Valorile de închiriere ale comparabilelor au fost preluate de pe site-urile de internet specializate și sunt prezentate în anexe.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Metoda aplicata a evidențiat următoarele valori:

-23.567 EUR
-104.845 RON

Având în vedere faptul că metoda extracției este singura tehnica posibil de aplicat pentru evaluarea subiectului, estimăm că valoarea de piață pentru terenul evaluat, proprietatea Domeniului public al municipiului Braila, la data de 21.07.2014 este:

104.845 LEI respectiv 23.567 EUR,

iar pentru suprafata de 7 mp estimez ca valoarea de piata este, rotunjit:

2.600 LEI respectiv 580 EUR

EXPERT EVALUATOR

Deju Bogdan

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNĂTURA



Stabilirea valorii de concesiune

Întrucât contractul de concesiune se presupune ca are o durată de viață economică finită (10 ani), evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor).

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani (în cazul nostru pe 10 ani) ale redevenței se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

Unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat (asimilată cu valoarea de piață)
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani contractuali;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), unde:

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

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se poate rescrie:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Valoarea dreptului de folosință cedat (V) va fi:

$$V = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat se propune următoarea metodologie:

- Se estimează rata de actualizare ($R = k$), în funcție de riscurile percepute (utilizarea terenului, durata contractului etc.), la nivelul de 14%
- Se determină matematic factorul de capitalizare pe durata rămasă a contractului;
- Se estimează valoarea contractului, în baza formulei $V = R \times f$.

Valoarea terminală actualizată se poate estima prin parcurgerea a două etape:

1. Estimarea valorii de piață a terenului (V_p), la data încetării contractului de concesiune;
În această estimare apar o problemă: cu cât durata rămasă a contractului este mai mare, cu atât estimarea este mai discutabilă, întrucât se va baza pe previziuni pe termen lung, a căror realizare este incertă; o modalitate practică este estimarea valorii la data evaluării și elaborarea de ipoteze privind tendința acesteia, până la încheierea contractului de închiriere, respectiv, o creștere sperată cu 1% a valorii de piață / an



2. Estimarea ratei de actualizare pentru teren (k_t) = 0,065, care reprezintă o rată fără risc

Rezultă că valoarea terminală actualizată (V_t) este:

$$V_t = \frac{V_p}{(1 + k_t)^n} = 310 \text{ RON}$$

Având în vedere cele de mai sus, se poate evidenția formula generală de estimare a valorii de utilizare a terenului concesionat:

$$V = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + k)^n}}{k} + \frac{V_p}{(1 + k_t)^n}$$

Redevența astfel determinată pentru terenul în suprafața de 7 mp este:

54 LEI/an echivalent a 12 EURO/an



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Spatiu productie/ depozitare de inchiriat Radu Negru

4 Dec 14:20 de Podaru Emilian



Chirie lunara: 1,90 EUR

Tip anunt: Oferta inchiriere
Localitate: Braila

Zona: Radu Negru
Suprafata: 900 mp
Numar camere: 6
An constructie: dupa 2000
Compartimentare: nedecomandat

Date contact:
0722537396

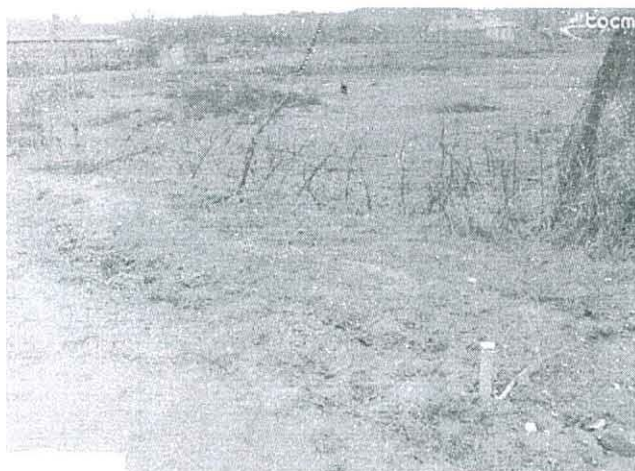
Locatie industriala, situata adiacent fata de centura orasului .
Acces auto facil – 250 m de centura si 100 m de Soseaua Vizirului.
Acces mijloace de transport in comun – autobuze 150m si tramvai 200 m
Utilitati: Curent electric 220W si 380W de mare putere, apa si canalizare.
Dezvoltari comerciale in zona: Promenada Mall, showroomuri auto, Carrefour, Bricostore.

Oferta de chirie = 1,90 EUR/mp Au

OFERTE VANZARE TERENURI

Teren 263 mp, Ansamblul Buzaului

10 Iun 13:52 de Cosmin (C)



Pret/mp: 68 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Braila

Zona: Buzaului
Suprafata: 263 mp
Tip teren: intravilan

Date contact:
0788129908

Vand teren intravilan de constructii, 263 mp cu deschidere de 11 m. canalizare, posibilitati de apa, curent electric si gaze.
pret 80,000 lei

Teren 300 mp, zona Buzaului

18 Iun 11:55 de Dan (C)



Pret/mp: 45 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Braila

Zona: Buzaului
Suprafata: 300 mp
Tip teren: intravilan

Date contact:
0728031908

Vand teren 300 mp cu deschidere de 9 metri, are apa si posibilitati de canalizare, gaze si curent electric, Cadastru valabil
Pret 60.000 lei

Teren Buzaului , Str. Calugareni

Braila, judet Braila | Adaugat La 08:44, 16 Iulie 2014, Numar anunt: 8827353

Vand teren Str Calugareni, soseaua Buzaului supr 250 mp , 2 deschideri de 11 mp fiecare, vis-a-vis de Spitalul JUDETEAN BRAILA .

Tip teren: Intravilan	110 m ²
Suprafata	250 m ²
Pret	25 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Raluca**

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

Telefon: **0743 253 594**

Teren in zona Buzaului str. Gh. Constantinescu

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:34, 16 Iulie 2014, Numar anunt: 8862529

Teren cu deschidere de 8m X 33m, in zona Buzaului

Tip teren: Intravilan	Intravilan
Suprafata	264 m ²
Pret	15 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Cioclu Ioan**

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

Telefon: **0767 524 021**