

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR.330

din 27.11.2014

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **186,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str.Theodor Aman nr.39, lot 2, NCP 86208 și a construcțiilor **C1'** (cu o suprafață construită de 31,00 mp) și **C2'** (cu o suprafață construită de 11,00 mp) situate în Brăila, str.Theodor Aman nr.39, lot 1 și 2, solicitantei **VÂLCU MARIA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr.25358/10.06.2014, prin care doamna Vâlcu Maria, solicită concesionarea terenului în suprafață de 186,00 mp, situat în Brăila, str. Theodor Aman nr.39, lot 2 și a construcțiilor aferente;

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;

Ținând cont de Sentința civilă nr.2138/31.03.2010 a Judecătoriei Brăila, definitivă și irevocabilă prin nerecurare;

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.175/30.06.2014, anexa 5.54, poz. 1 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 **186,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str.Theodor Aman nr.39, lot 2, NCP 86208 și a construcțiilor **C1'** (cu o suprafață construită de 31,00 mp) și **C2'** (cu o suprafață construită de 11,00 mp) situate în Brăila, str.Theodor Aman nr.39, lot 1 și 2, solicitantei **VÂLCU MARIA**.

Art.2 Terenul și construcțiile ce se concesionează se identifică în schița anexată, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Contractul de concesiune se va încheia în formă autentică prin grija executivului Primăriei Municipiului Brăila, cheltuielile urmând a fi suportate de către concesionar.

Art.4 (1) Redevența pentru teren se stabilește în cuantum de **0,34 lei/mp/lună**, iar pentru construcții în cuantum de **1,03 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 Beneficiarii 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,

ALEXANDRU IONEL



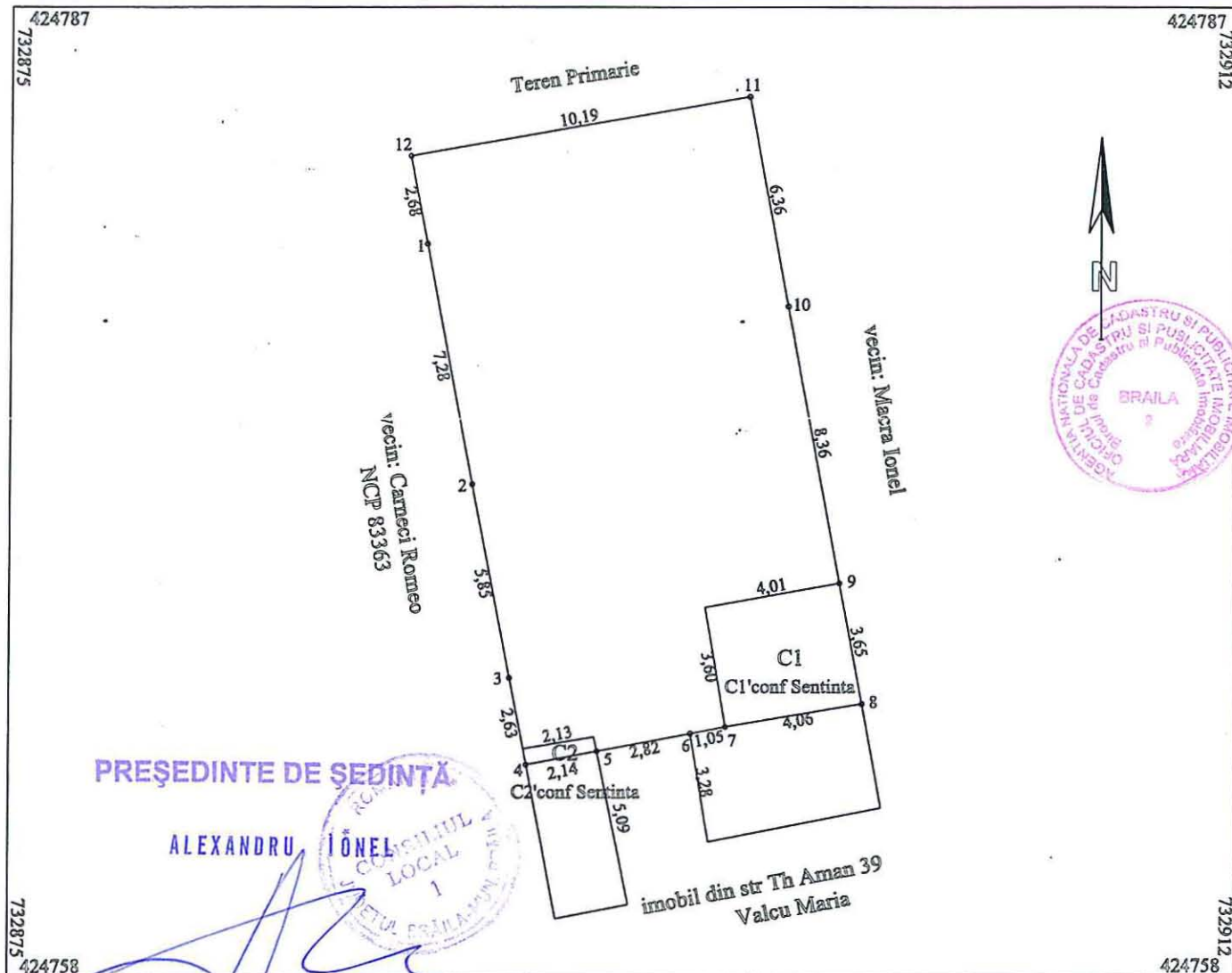
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

LA HCLM NR. 1/2014
66501/16.10.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
86208	186	strada Theodor Aman nr 39 lot 2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



PRESEDINTE DE SEDINTA

ALEXANDRU

IONEL

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiumi
1	Cc	186	gard lemn pct 11-12; constructie 11-10; tabla 10-9; constructii 9-8-7-6 si 5-4; nematerailizat 6-5; constructie 4-3-2; gard tabla 2-1-12 ;
Total		186	Pe teren se afla parte din constructiile C1 si C2 conf Sentintei 2138/2010 notate cu C1' si C2', diferenta fiind situata pe terenul imobilului din Th Aman nr 39
			Imobilul a primit numar cadastral 9663 in anul 2003

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiumi
C1	CL	31	Locuinta cu Sconstr. desf=31mp-notata cu C1' in Sentinta 2138/2010 ; parte din constructie se afla pe terenul imobilului din Th Aman nr 39
C2	CA	11	Locuinta cu Sconstr. desf=11mp-notata cu C2' in Sentinta 2138/2010 parte din constructie se afla pe terenul imobilului din Th Aman nr 39
Total		42	

Suprafata totala masurata a imobilului = 186mp

Suprafata din act = 185.70mp

Executant, SC TRADING COM SRL
(nume, prenume)

Confirmarea executarii lucrarilor la teren
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura executorului

Data 16.10.2014

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data 22.10.2014

Stampila BCPI

22.10.2014

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 și construcțiile situate în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39, Lot 1 și 2, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat



- teren + construcții și redevența –

DATA EVALUĂRII: 26.07.2014

solicitant: VÎLCU MARIA

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

Calculele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN ȘI CONSTRUCȚIILE SITUATE ÎN BRĂILA, STR. THEODOR AMAN, NR. 39, LOT 1 ȘI 2, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA – DOMENIUL PRIVAT

Solicitantul lucrării: **VÎLCU MARIA**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 26.07.2014

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4155 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

23.900 lei echivalent a 5.400 euro

Valoarea estimată a redevenței

<i>Teren</i>	<i>Total suprafata</i>	<i>Pe mp</i>
Redeventa anuala	749 lei	4,05 lei
Redeventa lunara	62 lei	0,34 lei
<i>Constructie</i>	<i>Total suprafata</i>	<i>Pe mp</i>
Redeventa anuala	851 lei	12,34 lei
Redeventa lunara	71 lei	1,03 lei
Total		
Redeventa anuala	1.600 lei	
Redeventa lunara	133 lei	

Data: 26.07.2014

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 și construcțiile situate în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39, Lot 1 și 2, 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, VÎLCU MARIA.

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 și construcțiile situate în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39, Lot 1 și 2, 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 – 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 următoarelor, aparține **Municipiului Brăila – domeniul privat:**

- Teren lot 2 cu suprafața de 186 mp;
- Construcția C2-Locuință –Lot 1 cu suprafața construită de 27 mp;
- Construcția C4-Locuință-Lot1și 2 cu suprafața construită de 31 mp (52% se află pe lotul 1 și 48% se află pe lotul 2);
- Construcția C5-Anexa-Lot1 și 2 cu suprafața construită de 11 mp (91% se află pe lotul 1 și 9% se află pe lotul 2);

Restul terenului și construcțiilor aparțin lui VÎLCU MARIA și anume:

- Teren lotul 1 cu suprafața de 185 mp;
- Construcția C1-Locuință-Lot 1 cu suprafața de 57 mp;
- Construcția C3-Anexă-Lot 1 cu suprafața de 12 mp

Conform Sentinței nr. 2138/2010

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. Theodor Aman, nr. 39, Lot 1 și 2, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat.**

Zona este mediană – Ans. Piața Săracă.

Teren cu suprafața de 186 mp și construcții.

Data inspecției: 26.07.2014

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **mediană a orașului Brăila, Ans. Piața Săracă.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Dorobanților
- 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 **mediane** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața totală de 371 mp (real măsurat) împărțit în două loturi:

- LOT 1 cu suprafața de 185 mp – proprietatea lui VÎLCU MARIA
- LOT 2 cu suprafața de 186 mp - proprietatea Municipiului Brăila.

Obiectul evaluării îl face terenul LOT 2 cu suprafața de 186 mp.

Pe teren există construcții care sunt atât în proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat cât și a lui VÎLCU MARIA.

Accesul la lotul 2 se face prin Lotul 1 (cu alt proprietar).

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă-canal, gaz metan, prin lot 1.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.

Având în vedere amplasarea și accesul terenului, dar și ocuparea acestuia de construcții, determină existența unor importante restricții de urbanism.

Descrierea construcțiilor.

Pe teren există construcții proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat.

- **Construcția C2-Locuință –Lot 1** cu suprafața construită de 27 mp
Structura este din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă și carton.
Finisajele sunt degradate. Instalații nu mai există.
Starea tehnică este slabă, prezintă importate degradări ale structurii de rezistență la pereți, șarpantă, învelitoare.
Construcția prezintă un risc seismic ridicat.
- **Construcția C4-Locuință-Lot1 și 2** cu suprafața construită de 31 mp
(52% se află pe lotul 1 și 48% se află pe lotul 2);

Structura este din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă și carton.

Finisajele sunt degradate. Instalații nu mai există.

Starea tehnică este foarte slabă, prezintă importate degradări ale structurii de rezistență la pereți, șarpantă, învelitoare. O parte din construcție lipsește fiind autodemolată.

Construcția prezintă un risc seismic ridicat.

- **Construcția C5-Anexa-Lot 1 și 2** cu suprafața construită de 11 mp (91% se află pe lotul 1 și 9% se află pe lotul 2).

Structura este din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă și carton.

Finisajele sunt degradate. Instalații nu mai există.

Starea tehnică este slabă, prezintă importate degradări ale structurii de rezistență la pereți, șarpantă, învelitoare.

Construcția prezintă un risc seismic ridicat.

Restul terenului și construcțiilor aparțin lui VÎLCU MARIA și anume:

- Teren lotul 1 cu suprafața de 185 mp;
- Construcția C1-Locuință-Lot 1 cu suprafața de 57 mp;
- Construcția C3-Anexă-Lot 1 cu suprafața de 12 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

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 mediane** 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**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **71 – 135 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații redevență anuală: **0,50 – 1,60 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.

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**.

Metodele de evaluare.

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.

Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale imobilului evaluat. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

În acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;

- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 2**).

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$Pr et = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare la prețul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea venitului generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă și care pot fi ușor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată, a valorilor terenurilor și a construcțiilor amortizate total.

Nu s-au identificat proprietăți similare închiriate – Nu se aplică.

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 necesara determinarea factorului de actualizare.

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

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

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

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma 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. 3**.

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 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 financiara 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 și construcțiile situate în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39, Lot 1 și 2, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat, este de **23.900 lei echivalent a 5.400 euro** (fără TVA).

Solicitant: VÎLCU MARIA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Valoarea estimată a redevenței

Teren	Total suprafata	Pe mp
Redeventa anuala	749 lei	4,05 lei
Redeventa lunara	62 lei	0,34 lei
Construcție	Total suprafata	Pe mp
Redeventa anuala	851 lei	12,34 lei
Redeventa lunara	71 lei	1,03 lei
Total		
Redeventa anuala	1.600 lei	
Redeventa lunara	133 lei	

Data: 26.07.2014

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ALEXANDRU IONEL

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	185,00	320	763	1.660
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		71	135	120
restrictii de urbanism si				
Drepturi de proprietate	construcții cu alt proprietar	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-55%	-55%	-55%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-39	-74	-66
Pret corectat		32	61	54
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
Pret corectat (EURO)		31,85	60,75	54,00
Condiții vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4,78	-9,11	-8,10
Pret corectat (EURO)		27,07	51,63	45,90
Condiții de piață	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,35	-2,58	-2,30
Pret corectat (EURO)		25,72	49,05	43,61
Localizare	Ans. Piata Saraca	Metro	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-2,57	-7,36	-6,54
Pret corectat (EURO)		23,15	41,70	37,06
Acces	acces limitat	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6,94	-12,51	-11,12
Pret corectat (EURO)		16,20	29,19	25,94
Destinația (utilizarea terenului)	rezd	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		16,20	29,19	25,94
Utilitati	acces limitat	foarte	foarte	foarte
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,43	-4,38	-3,89
Pret corectat (EURO)		13,77	24,81	22,05
Suprafata dimensiuni	185,00	320	763	1.660
Corectie procentuala		1%	2%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,14	0,50	1,10
Pret corectat (EURO)		13,91	25,30	23,16
Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		13,91	25,30	23,16
Total corectie bruta		57,14	110,68	99,05
total corectie bruta cea mai mica		80,74%	81,99%	82,54%
Valoarea estimata	rotund	13,91	EUR/mp	
		61,42	lei/mp	
Curs euro		4,4155	lei	
\$ teren/mp	185,0	2.600 €	11.500 lei	

ANEXA NR. 2 - ABORDAREA PRIN COST

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	185,00
- suprafața construită (mp) Ac	69,00
- arie desfasurată (mp) Ad cca.	69,00
- arie utilă (mp) Au cca.	62,73
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/m	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
Infrastructură - FCSB							
1	Construcția C2-Locuință –Lot 1	27,0	84,0	2.268,0	1,003	1,018	2.315,8
2	Construcția C4-Locuință-Lot1și 2	31,0	84,0	2.604,0	1,003	1,018	2.658,8
3	Construcția C5-Anexa-Lot1 și 2	11,0	84,0	924,0	1,003	1,018	943,5
Total							5.918,0
Suprastructură / Structură 6ZIDCAR24PFS							
1	Construcția C2-Locuință –Lot 1	27,0	149,1	4.025,7	1,003	1,018	4.110,5
2	Construcția C4-Locuință-Lot1și 2	31,0	149,1	4.622,1	1,003	1,018	4.719,4
3	Construcția C5-Anexa-Lot1 și 2	11,0	149,1	1.640,1	1,003	1,018	1.674,6
Total							10.504,5
Finisaj							
Total							0,0
Instalații electrice							
Total							0,0
Instalații sanitare							
Total							0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
Total							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							16.422,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							238,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							13.244,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							191,9

Tabel centralizator pentru analiza depreciilor fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 69,0		Valoare rămasă actualizată
		Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	
1	Construcția C2-Locuință –Lot 1	6.426,2	65%	2.249,2
2	Construcția C4-Locuință-Lot1și 2	7.378,2	75%	1.844,6
3	Construcția C5-Anexa-Lot1 și 2	2.618,1	65%	916,3
Total cost cu tva (euro)		16.422,5		5.010,1
Total cost cu tva (Euro/mp)		238,0		72,6
Total cost fără tva (Euro)		13.244,0		4.040,4
Total cost fără tva (Euro/mp)		191,9		58,6

Gradul de uzura fizica:	69,49%
Neadekvare functionala	0,00%
Depreciere din cauze externe	30,00%
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	99,49%

VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

12.400 RON
2.800 EUR
41 EUR/mp
11.500 RON
2.600 EUR
14 EUR/MP
23.900 RON
5.400 EUR

VALOAREA TERENULUI

VALOAREA DE PIATA

ANEXA NR. 3.1. - Estimarea redevenței - Teren

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
iunie-14	3,50
mai-14	3,50
aprilie-14	3,50
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
MEDIA	3,88

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

Risc exterior	0,20%
condiții economice	0,10%
management	0,10%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	0,40%

$k = 3,88\% + 0,4\% = 4,28\%$

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 15,18$$

Valoarea de piață / mp	61,42 lei
Suprafața de teren (mp)	185,00

Redevența:

redevența anuală / mp	4,05 lei
redevența anuală total suprafață	749 lei
	170 €
redevența lunară/mp	0,34 lei
redevența lunară total suprafață	62 lei
	14 €
Curs Euro:	4,4155 lei

ANEXA NR. 3.2. - Estimarea redevenței - Construcții

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
iunie-14	3,50
mai-14	3,50
aprilie-14	3,50
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
MEDIA	3,88

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

Risc exterior	0,45%
condiții economice	0,20%
management	0,25%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,35%
localizare	0,15%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,80%
$k = 3,88\% + 0,8\% = 4,68\%$	

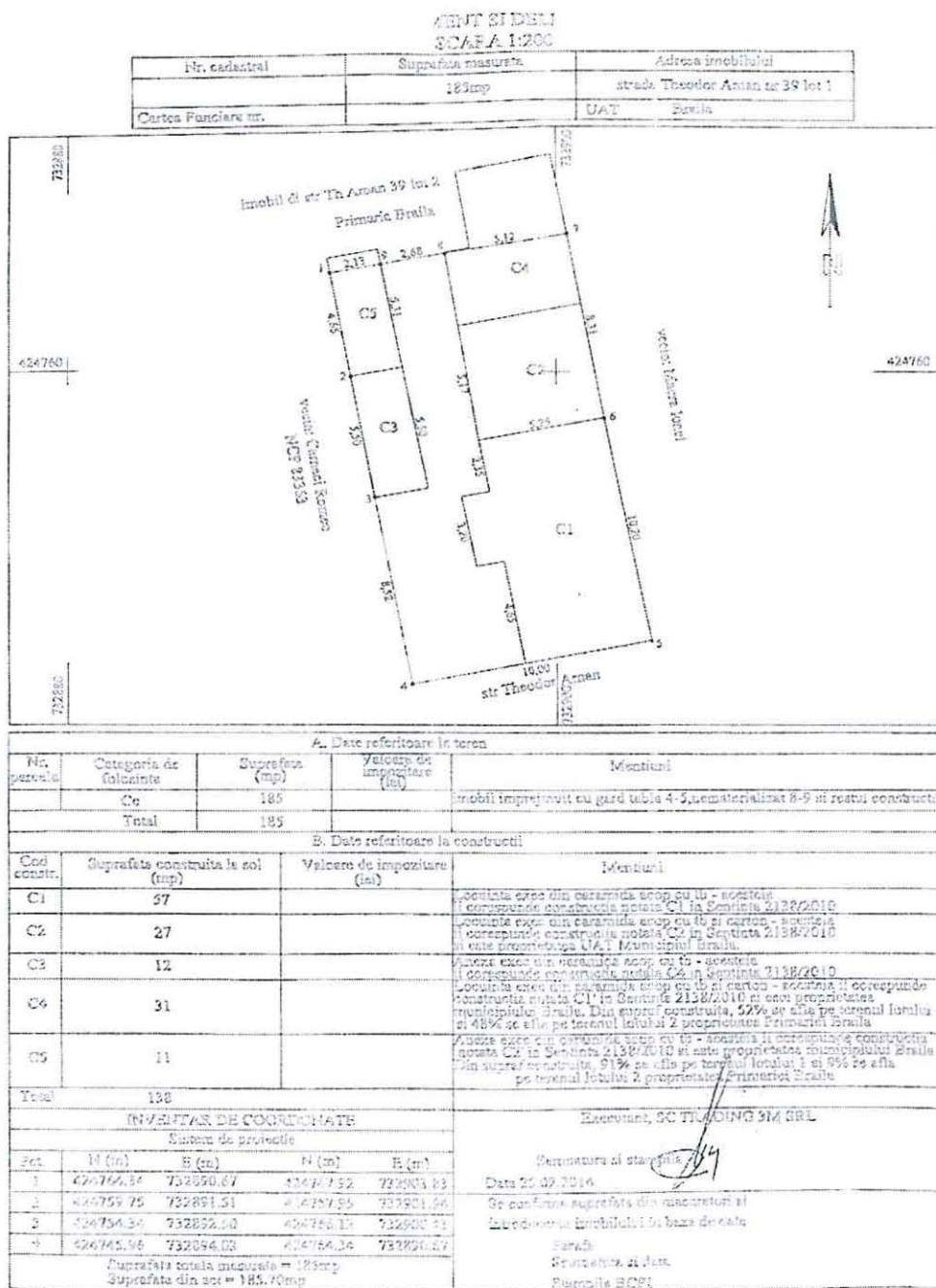
$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 14,56$$

Valoarea de piață	12.400 lei
Valoarea de piață / mp	179,71 lei
Suprafața (mp)	69,00

Redevența:

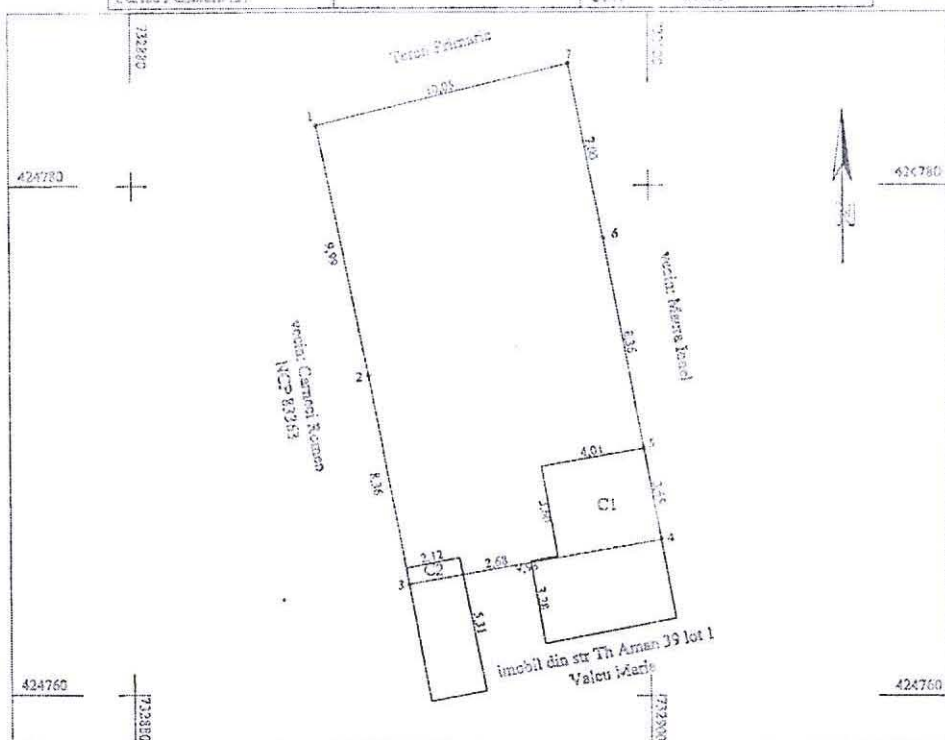
redevența anuală / mp	12,34 lei
redevența anuală total suprafață	851 lei
	193 €
redevența lunară/mp	1,03 lei
redevența lunară total suprafață	71 lei
	16 €
Curs Euro:	4,4155 lei

Documentele evaluării



AGENT SI DELE
SCALA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	186mp	strada Teodor Aman nr 29 lot 2
Cartea Funciara nr.	UAT	Strada



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
	Cc	186		imobil imprejmuit cu gard tabla 2-I, lemn 1-7; constructie 7-8; tabla 6-5; nematerializat pct. 3-4
	Total	186		actual se face prin lotul 1 proprietatea lui Valcu Maria
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
C1	31		Locuinta este din caramida apoi cu ceramica; parte din constructie se afla pe terenul lotului 1 proprietatea lui Valcu Maria; il corespunde C1 din planul 2132/2010	
C2	11		Anexa este din caramida apoi cu ceramica; parte din constructie se afla pe terenul lotului 1 proprietatea lui Valcu Maria; il corespunde C2 din planul 2132/2010	
	42			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	N (m)	E (m)	Executant: STRADING IM SRL	
1	424782.35	732887.20	Semnatura si stampila	
2	424772.57	732889.17	Data 08.07.2017	
3	424764.34	732893.67		
4	424765.12	732900.43	Se confirma suprafata din masuratori si	
5	424769.71	732899.76	introducerea imobilului in baza de date	
6	424777.93	732898.23	Parafa	
7	424784.81	732895.56	Semnatura si data	
Suprafata totala masurata = 186mp			Exemplu BCP1	
Suprafata din act = 185.70mp				



Doar nr. 5950/196/2009

OPERATOR DATE CP 4670

ROMANIA
JUDECĂTORIA BRĂILA
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2138
Ședința publică de la 31 Martie 2010
Completul constituit din:
Președinte Anamaria Chiroi
Grefier Andreea Soare

Pe rol fiind pronunțarea acțiunii civile având ca obiect acțiune în constatare judecată formulată de reclamanta VILCU MARIA cu domiciliul în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39 în contradictoriu cu parata UAT MUNICIPIUL BRĂILA – prin Primar cu sediul în Brăila, str. Independenței, nr. 1.

Dezbaterile orale au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 24.03.2010 care face parte integrantă din prezenta sentință, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru astăzi, 31.03.2010.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 18.06.2009, reclamanta VILCU MARIA a chemat în judecată pe parata UAT MUNICIPIUL BRĂILA prin Primar solicitând instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să constate calitatea sa de proprietar asupra lotului 1 din imobilului situat în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39 compus din teren în suprafață de 185,70 mp și construcțiile C1 cu destinația locuință în suprafață construită de 54,24 mp, C2 cu destinația locuință în suprafață construită de 26,09 mp, C3 cu destinația garaj în suprafață construită de 20,33 mp, construcția C4 cu destinația bucătărie în suprafață construită de 15,06 mp și cota indiviză de 1/2 din construcția C4' cu destinația magazie în suprafață construită de 39,48 mp, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii legal timbrate reclamanta a aratat ca prin sentința civilă nr. 210/12.04.2000 pronunțată de Tribunalul Brăila s-a dispus exproprierea totală pentru cauză de utilitate publică a imobilului situat în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39 compus din teren în suprafață totală de 373 mp și construcții în suprafață de 174,88 mp, imobil proprietatea sa și a surorii sale Șerban Margareta iar valoarea despăgubirilor a fost stabilită la 211.144.763 Lei și urma să fie plătită în 30 de zile. După pronunțarea hotărârii pârâta a luat decizia de a expropria doar parțial imobilul, respectiv lotul 2 compus din teren în suprafață de 185,70 mp și construcțiile C1, C2', C3', C4' și C2 aflată pe lotul nr. 1, motivat de faptul că axul canalului colector urma să afecteze doar parțial imobilul.

A mai arătat că la data de 04.12.2003 prin declarație notarială a fost de acord cu exproprierea parțială, respectiv lotul 2 proprietatea numitei Șerban Margareta Ana și a fost de acord să primească pentru cota indiviză de 50% din construcția C4' teren în suprafață de 11,61 mp în loc de suma de 6.372.522 Lei despăgubiri. În urma declarației notariale la data de 09.12.2003 între părți a intervenit un proces verbal prin care s-a stabilit să primească teren în suprafață de 11,61 mp dar pârâta nu și-a

indeplinit obligația și transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor expropriate și anume lotul 1, nu a operat.

- În drept reclamanta a invocat dispozițiile art. 28 din Legea nr. 33/1994 și ale art. 411 C.civ.

La termenul din 11.11.2009 pârâta a depus întâmpinare prin care a arătat că acțiunea în constatare este subsidiară acțiunii în realizare și prin faptul că reclamanta cere pentru cota de proprietate indiviză de 50% din construcția C4' să primească în schimbul despăgubirii teren în suprafață de 11,61 mp formulează o acțiune în realizare. A mai arătat că legea specială, respectiv Legea nr. 33/1994, reglementează o acțiune în realizare astfel că o acțiune în constatare cu același obiect este inadmisibilă.

S-au depus la dosarul cauzei, în copie, următoarele înscrisuri: sentința civilă nr. 210/12.04.2000 a Tribunalului Brăila – Secția Civilă, declarație din data de 04.12.2003, plan de delimitare a bunului imobil, proces verbal din data de 09.12.2003.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Prin sentința civilă nr. 210/12.04.2000 pronunțată de Tribunalul Brăila – Secția Civilă în dosarul nr. 952/2000 s-a dispus exproprierea totală pentru utilitate publică a imobilului situat în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39, proprietatea lui Șerban Margareta Ana și a reclamantei și compus din construcții în suprafață de 174,88 mp și teren în suprafață de 373 mp. Totodată, a fost stabilită valoarea despăgubirilor la 211.144.763 Rol.

Prin declarația din data de 04.12.2003 reclamanta a arătat că este de acord să se exproprieze din imobil doar Lotul nr. 2 proprietatea numitei Șerban Margareta Ana, lot alcătuit din teren în suprafață de 185,70 mp și construcțiile C1 cu o suprafață de 30,40 mp amplasată parțial pe terenul lotului 2, C2 cu o suprafață de 14,54 mp amplasată parțial pe terenul lotului 2, C3 cu o suprafață de 9,91 mp amplasată pe terenul lotului 2, C2 cu o suprafață de 26,09 mp amplasată pe terenul lotului 2, cota de 50% din C4 (magazie) cu o suprafață de 39,48 mp amplasată pe terenul lotului 2. Totodată, reclamanta a declarat că pentru cota de 50% din C4 (magazie) cu o suprafață de 39,48 mp ce îi revine solicită pârâtei în calitate de expropriator să-i acorde în schimbul despăgubirii de 6.372.522 Rol teren în suprafață de 11,61 mp în aceeași zonă de interes.

În urma acestei declarații s-a încheiat între părți procesul verbal din data de 09.12.2003 în care s-a menționat că s-au stabilit două loturi, respectiv: lotul 1 format din teren în suprafață de 185,70 mp și construcțiile C1 cu destinația locuință în suprafață construită de 54,24 mp, C3 cu destinația garaj în suprafață construită de 20,33 mp, C4 cu destinația bucătărie în suprafață construită de 15,06 mp și cota indiviză de 1/2 din construcția C4' cu destinația magazie în suprafață construită de 39,48 mp care este situată pe lotul 2 și lotul 2 format din teren în suprafață de 185,70 mp și construcțiile C1' locuință cu o suprafață de 30,40 mp, C2' bucătărie cu o suprafață de 14,54 mp, C3' magazie cu o suprafață de 9,91 mp, C2 locuință cu o suprafață de 26,09 mp.

Totodată, prin același proces verbal s-a stabilit că lotul 1 nu va fi afectat de lucrările canalului colector și rămâne în proprietatea reclamantei, aceasta urmând să primească doar o despăgubire de 6.372.522 Rol pentru cota indiviză de 1/2 din construcția C4' cu destinația magazie în suprafață construită de 39,48 mp.

Având în vedere această situație de fapt instanța reține că, deși prin sentința civilă nr. 210/12.04.2000 a Tribunalului Brăila – Secția Civilă s-a dispus exproprierea întregului imobil, prin procesul verbal din data de 09.12.2003 părțile au fost de acord

să se exproprieze doar lotul 2 proprietatea numitei Șerban Margareta Ana, reclamanta proprietate asupra lotului 1, astfel cum a fost anterior menționat, motiv pentru care o va respinge.

Cu privire la construcția C2 - locuință în suprafață de 26,09 mp instanța reține că, așa cum rezultă din procesul verbal încheiat între părți, a fost inclusă în lotul 2 supus exproprierii, astfel că reclamanta nu a rămas proprietara acestei construcții, acțiunea sa în constatare având acest obiect urmând a fi respinsă.

În ceea ce privește cota indiviză de 1/2 din construcția C4' cu destinația magazie în suprafață construită de 39,48 mp, instanța reține că și aceasta a fost supusă exproprierii, fiind situată pe terenul lotului 2 (plan de delimitare a bunului imobil - f. 7), reclamantei cuvenindu-i-se suma de 6.372.522 Lei. Față de obiectul prezentei cauze, instanța reține că raporturile dintre părți privind despăgubirile și natura acestora nu pot face obiectul unei acțiuni în constatarea dreptului de proprietate întemeiată pe dispozițiile art. 111 C.pr.civ. Totodată, instanța apreciază că, în cazul în care reclamanta consideră că nu au fost îndeplinite condițiile ulterioare exproprierii și ca urmare a acestui fapt bunul trebuie să se întoarcă în patrimoniul său, are deschisă calea unei acțiuni în retrocedare, acțiune ce nu a fost formulată în prezenta cauză față de toate susținerile de fapt și de drept ale reclamantei.

Față de aceste considerente instanța va respinge cererea reclamantei privind constatarea dreptului de proprietate cu privire la cota indiviză de 1/2 din construcția C4' cu destinația magazie în suprafață construită de 39,48 mp ca neîntemeiată.

Cu privire la cererea reclamantei privind obligarea părții la plata cheltuielilor de judecată, instanța reține că este neîntemeiată, urmând să o respingă, față de faptul că ambele părți au fost de acord ca lotul proprietatea reclamantei să nu fie expropriat și nu se poate reține o culpă procesuală a părții în declanșarea prezentei proceduri judiciare.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTARASTE

Respinge excepția inadmisibilității cererii invocată de pârâtă.

Admite în parte cererea formulată de reclamanta VILCU MARIA cu domiciliul în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39 în contradicție cu parata UAT MUNICIPIUL BRĂILA - prin Primar cu sediul în Brăila, str. Independenței, nr. 1.

Constata că reclamanta este proprietara lotului 1 din imobilului situat în Brăila, str. Theodor Aman, nr. 39 compus din teren în suprafață de 185,70 mp și construcțiile C1 cu destinația locuință în suprafață construită de 54,24 mp, C3 cu destinația garaj în suprafață construită de 20,33 mp și construcția C4 cu destinația bucătărie în suprafață construită de 15,06 mp, imobil având număr cadastral provizoriu 9662.

Respinge cererea reclamantei privind constatarea dreptului de proprietate cu privire la construcția C2 cu destinația locuință în suprafață construită de 26,09 mp și la cota indiviză de 1/2 din construcția C4 cu destinația magazie în suprafață construită de 39,48 mp ca neîntemeiată.

Respinge cererea reclamantei privind obligarea părții la plata cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică azi, 31.03.2010.



Grefier
Soare Andreea



CA/SA 4ex(04.06.2010)

*Definitivă și irevocabilă
pui executare*



29.7.2014

olx.ro/adprint/teren-zona-metro-ID15voh.html



Teren zona Metro

Braila, judet Braila | Adaugat La 18:33, 18 Iulie 2014, Numar anunt: 16092489

teren ingradit.St=320mp,deschidere 8m,posibilitate gaze,apa,curent,canalizare,pretabil constructie casa,pret negociabil.Pret 1 mld.neg

Data avizării / afişării	18 Iulie 2014
Suprafață	320 m ²
Preț	100.000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **tsm invest**

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

Telefon: **0743 103 175**

Yahoo Messenger: **vanzarilimobiliarebraila**

<http://olx.ro/adprint/teren-zona-metro-ID15voh.html>

1/1



Central teren 763 mp

Braila, judet Braila

Adaugat La 09:26, 29 Iulie 2014. Numar anunt: 28733341



Imobiliare Carjan Dumitru,intermediaza vanzare teren intravilan pentru constructii cu casa demolabila 85 mp
in zona Piata Concordia St=763 mp D=9,87 si in spate 19,70
toate utilitatile pe teren.
Pret 135 E/mp

Extensia terenului	763 mp
Suprafata	763 mp
Pret	135 E/mp

Contact data

Persoana de contact: **Agentia Carjan Dumitru**

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

Telefon: **0724 532 026**

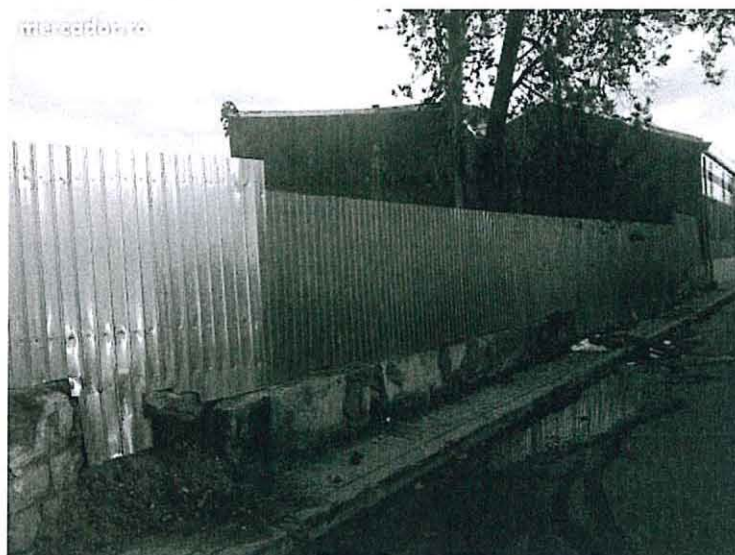
29.7.2014

olx.ro/adprint/teren-intravilan-1660-mp-zona-centrala-ID%7B%7D.html



Teren intravilan (1660 mp) - Zona centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:55, 16 Iulie 2014, Numer anunt: 19477441



Zona Centrala , reper Gradina Mare , suprafata totala 1660 mp , deschidere dubla peste 30 ml - posibilitate toate utilitatile .
pret fix.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 660 m ²
Pret	120 €

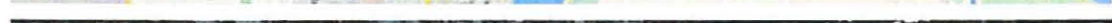
Contact data

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

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

<http://olx.ro/adprint/teren-intravilan-1660-mp-zona-centrala-ID%7B%7D.html>

1/2



Foto



