

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 144

din 27.04.2016

Privind: Completarea anexelor *nr.2 și nr.4* la *H.C.L.M. nr.429/21.12.2015* referitoare la centralizarea suprafețelor de teren ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții cu caracter provizoriu și aprobarea închirierii directe către solicitanți, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila 199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituției Arhitectului Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.861, 863, 867 și 868 Cod Civil, Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit. e) și art. 28 alin.(3) din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.M.F.P. nr.2861/2009 și H.C.L.M. nr.199/29.07.2015;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.I Se aprobă completarea *anexei nr.2* privind „Lista terenurilor aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea amplasării unor terase sezoniere, a căror activitate se va desfășura în fața spațiilor comerciale autorizate”, conform *anexei nr.1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II Se aprobă completarea *anexei nr.4* privind „Lista terenurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, ce sunt sau pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate”, prevăzută la art.1 alin.(1) din *H.C.L.M. nr.429/21.12.2015*, cu pozițiile menționate în *anexa nr.2*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.III Se aprobă închirierea directă a terenurilor prevăzute în anexa nr.2 la H.C.L.M. Brăila nr.429/21.12.2015, în forma completată prin art.I, după cum urmează:

1). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 40,50 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Roșie, nr.2, solicitantei S.C. GIGABRI IMPORT EXPORT S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

2). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 25,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Ana Aslan, nr.42-44, solicitantei S.C. CABELLA S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

3). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 21,80 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Franceză, nr.40, lot 2, solicitantei S.C. MELVADIZ S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

4). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 12,80 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Cl. Galați, nr.331, Bloc 5, solicitantei S.C. FLOWER CAKE S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) este evidențiat la pct.28 din anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

5). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 14,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mihai Eminescu, nr.16, solicitantei I.I. SIMION SORINA FANELA, în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) este evidențiat la pct.12 din anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.7**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

6). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 45,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, cartier Viziru I, în fața Complexului "Pistruiatu", solicitantei S.C. COM TRITEX S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.8**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

7). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 30,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. General Eremia Grigorescu, nr.24, solicitantei S.C. PATISTAR S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) este evidențiat la pct.27 din anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.9**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

8). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 28,50 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor, nr.30, solicitantei S.C. FLAMIRSTEF S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.10**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

9). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 24,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, calea Călărașilor, nr.35, colș cu str.Profesor Doctor Gheorghe Marinescu, solicitantei S.C. ROSTRETTO DORO S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.11**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

10). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Galați, nr.51, Complex Modern, Unitatea 70, solicitantei S.C. TOPORAȘ COM S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) este evidențiat la pct.21 din anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.12**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

11). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 8,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Piața Traian, nr.5, solicitantei S.C. TOPORAȘ COM S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) este evidențiat la pct.19 din anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.13**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

12). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 48,15 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, B-dul.Independenței, nr.6, colț cu Calea Călărașilor, amplasament 1, solicitantei S.C. GERMANOPROD S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.14**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

13). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 47,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, B-dul.Independenței nr.6, colț cu Calea Călărașilor, amplasament 2, solicitantei S.C. GERMANOPROD S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) s este evidențiat la pct.6 din anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.15**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

14). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 12,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor, nr.309, Bloc B2 bis, parter, solicitantei S.C. ELGEJIR PROSPER S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.16**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.IV (1).Prețul închirierii terenurilor prevăzute la art.III se calculează conform H.C.L.M. Brăila nr.276/2015 la nivelul de **0,5 lei/mp/oră**, pentru o perioadă de 30 de zile, până cel târziu la data de 10 iunie 2016.

(2).În termen de 30 de zile, prin grija executivului local, se va prezenta Consiliului Local Municipal Brăila un raport de evaluare pentru stabilirea prețului închirierii în funcție de zona Municipiului Brăila.

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

1). (1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 5,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.1, din Blocul AG2, sc.1, parter, str. Ion Ionescu de la Brad, nr.4, solicitantei Roșca Olguța Ana, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2).Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.17.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3).Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,58 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.17.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4).Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

2).(1).Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 2,45 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din Blocul O1, sc.1, parter, str. Sebeșului, nr.10, solicitantului Pleșoianu Angel Lucian, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2).Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.18.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3).Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,08 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.18.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4).Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

3). (1). Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 1,48 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.28, din Blocul 20, sc.2, parter, Calea Galați, nr.350, solicitanților Biscianu Sorin și Biscianu Violeta, în vederea realizării unei construcții provizorii cu destinație de trepte și podest.

(2).Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.19.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3).Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,23 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.19.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4).Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PARASCHIV PARASCHIVA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1
LA H.C.L.M. nr. 144/27.04.2016
(Completare la anexa nr.2 din HCLM nr.429/2015)

Lista terenurilor aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea
amplasării unor terase sezoniere, a căror activitate se va desfășura în fața
spațiilor comerciale autorizate

Nr. crt.	Amplasament	Suprafață
1	Str.Roșie nr.2	40,50
2	Str. Ana Aslan, nr.42-44	25,00
3	Str.Franceză, nr.40, lot 2	21,80
4	Cartier Viziru I, în fața Complexului "Pistruiatu"	45,00
5	Calea Călărașilor, nr.319, Bl.B1, parter	10,00
6	Calea Călărașilor, nr.30	28,50
7	Calea Călărașilor, nr.35, c/c str.Prof.Dr. Gheorghe Marinescu	24,00
8	Bd.Independenței, nr.6, c/c Cl.Călărașilor, amplasament 1	48,15
9	Calea Călărașilor, nr.309, Bloc B2bis, parter	12,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PARASCHIV PARASCHIVA



ANEXA NR. 2
LA H.C.L.M. nr. 144/27.04.2016
(completare la anexa nr.4 din HCLM nr.429/2015)

Lista terenurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, ce sunt sau pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate

Nr. crt.	Amplasament	Suprafață
1	adiacent apartamentului nr.1 din bl. AG2, sc. 1, parter, Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 4	5,00 mp
2	adiacent apartamentului nr.2, din Blocul O1, sc.1, parter, str. Sebeșului, nr.10	2,45 mp
3	adiacent apartamentului nr.28 din bl. 20, sc. 2, parter, Calea Galați nr. 350	1,48 mp

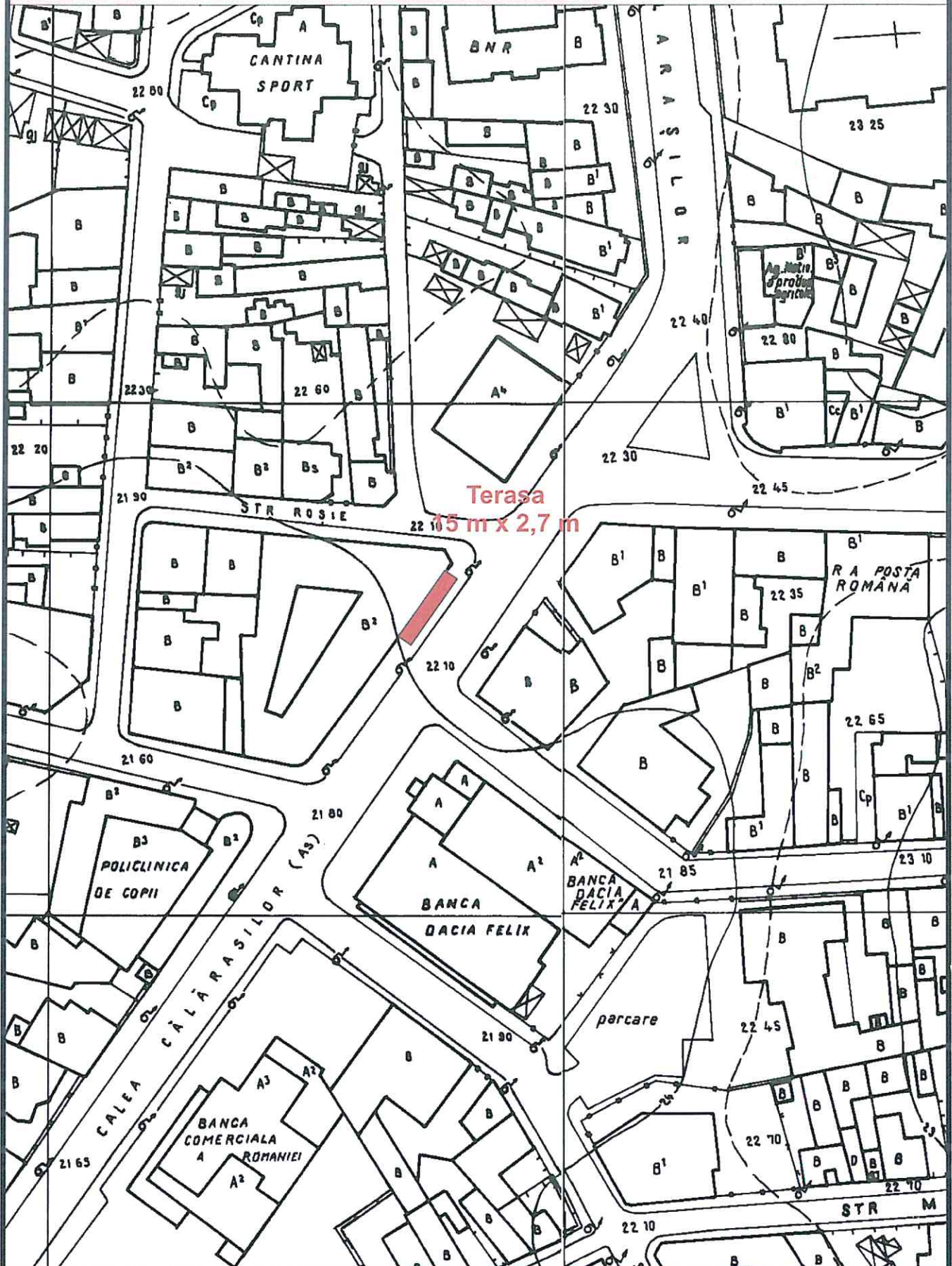
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PARASCHIV PARASCHIVA



Plan de incadrare in zona
Terasa SC Gigabri Import Export SRL
Scara 1 : 2000

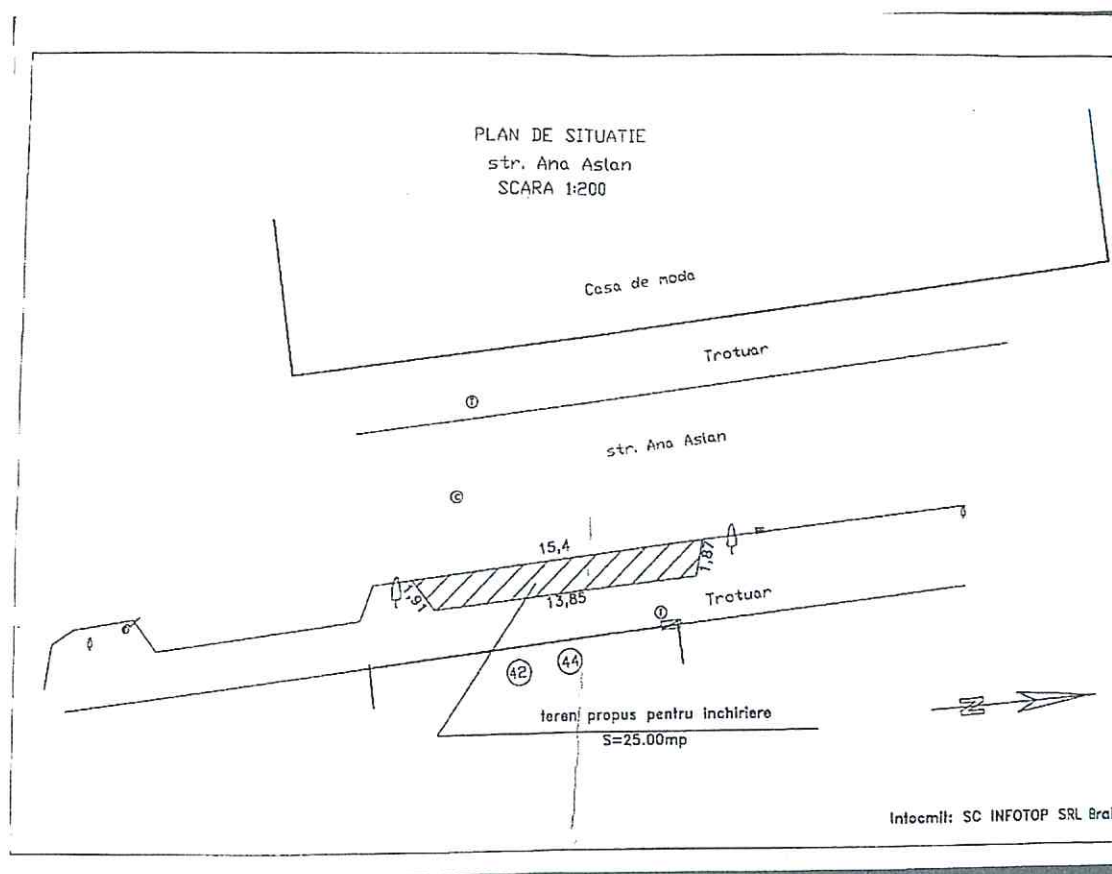
ANEXA NR. 3,
LA HCMR NR. 144/27.04.2016



Amplasament: Braila, Calea Calarasilor nr. 40
Dimensiuni terasa 15 m x 2,70 m (40,5 mp)

PRESEDINTE COMISIA





Scanned by CamScanner

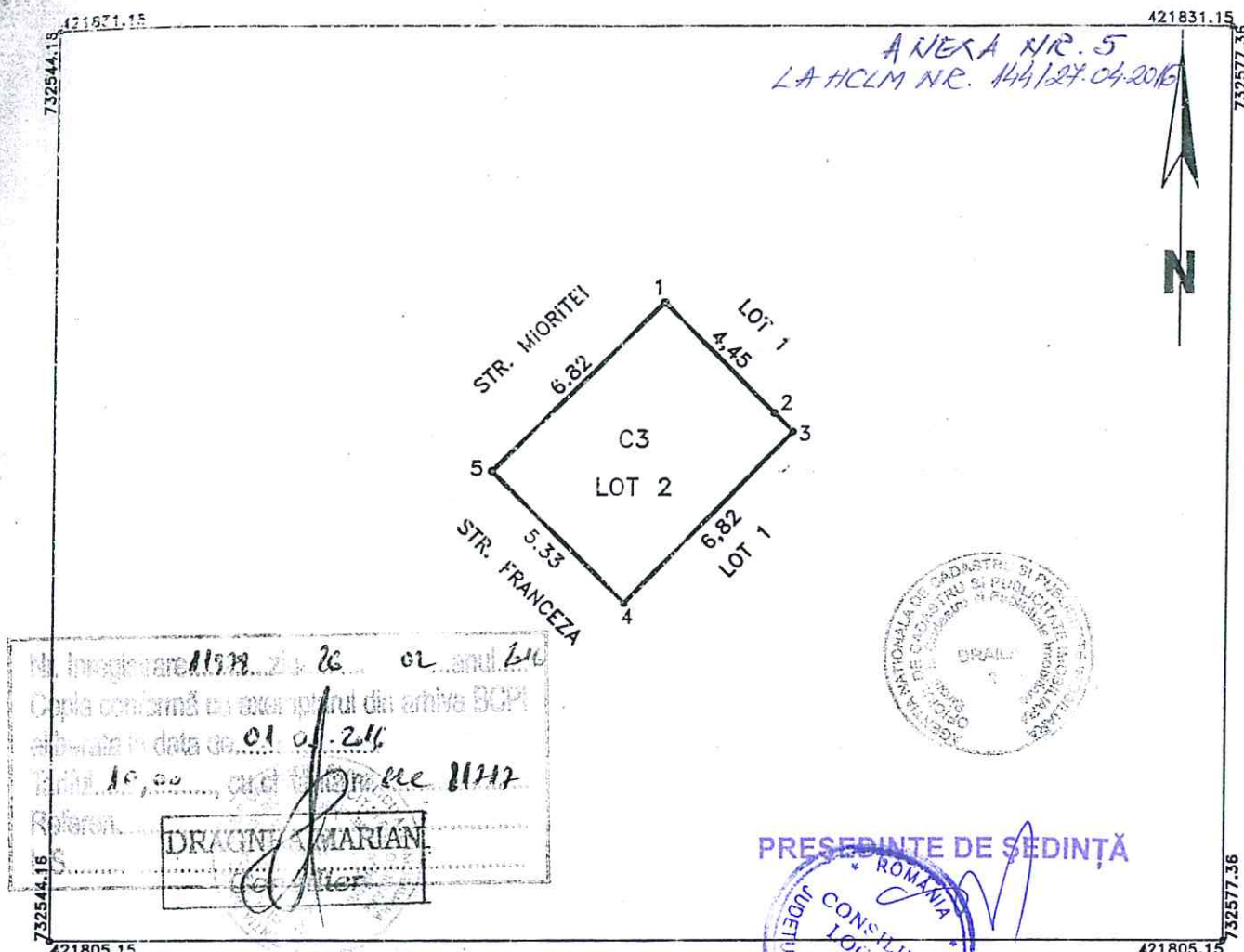


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

63473 / 03. DEC. 2013

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
36/16	36mp	Municipiul Braila, Str. Franceza nr 40-LOT2
Carte Funciara Nr.	UAT	Braila



Nr. Inregistrare 11922/2.16 02 anul 2016
Copia confirmă cu exemplarul din arhiva BCPI
emisa la data de 01.01.2016
Valoarea 10,00, cu o valoare de 1147
Reprezentant
DRAGOMIR MARIAN



PRESEDINTE DE SEDINTA



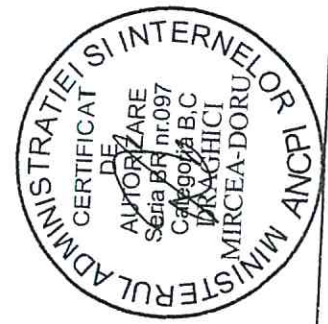
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de circulatie (lei)	Mentiuni
1	A	36	-	Hotare materializate prin constructii.
	Total	36	-	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Valoare de circulatie - lei	Mentiuni
C3	36	-	Locuinta cu suprafata desfasurata 36mp
Total	36	-	-

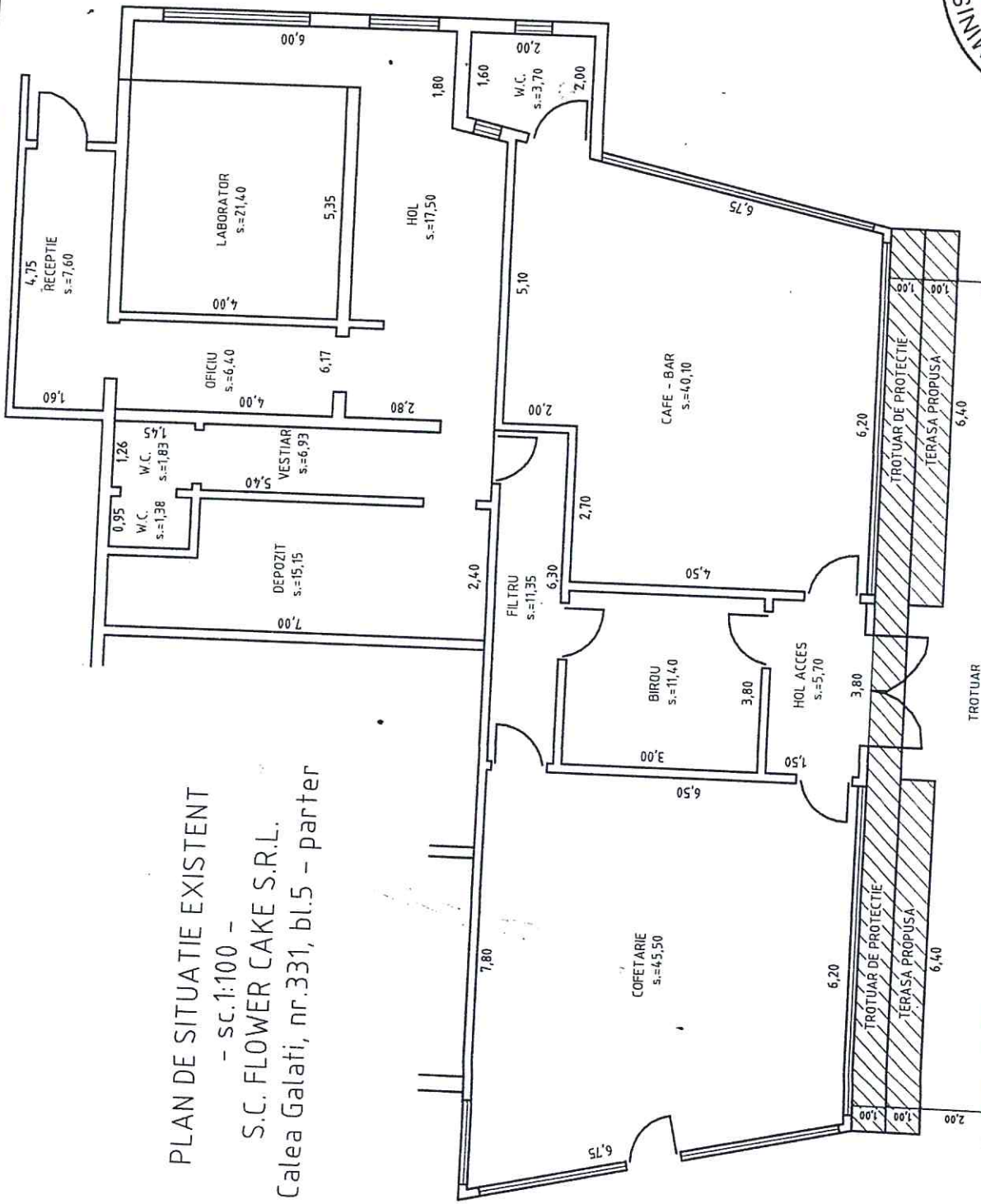
INVENTAR COORDONATE		
Sistem de proiectie Stereo 70		
Pct.	E(m) - Y	N(m) - X
1	732554.98	421819.84
2	732558.12	421816.68
3	732558.65	421816.14
4	732553.91	421811.24
5	732550.16	421815.02
Suprafata totala masurata = 36mp		

CERTIFICAT de executant
de Cojocaru Ramona
AUTORIZARE
Seria RO-BR-F Nr. 1019
Data: 05.11.2013
Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Ing. SIMONA MILANA
CONSILIER



PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- sc.1:100 -
S.C. FLOWER CAKE S.R.L.
Calea Galati, nr.331, bl.5 - parter



— SUPRAFATA PROPUSA SPRE INCHIRIERE - 12,80 mp



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:200

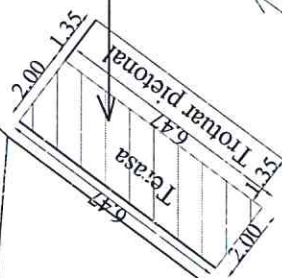
Adresa : Braila, str Mihai Eminescu nr 16
Beneficiar: I.I. SIMION SORINA FANELA

ARIEA NR. 7
LA HCLM NR. 144/27.04.2016



NCP9780

teren cu S=13mp
ce urmeaza a se inchiria



Strada Golesti

Troțuar pietonal

NCP5863

NCP1215

16

Strada Mihai Eminescu

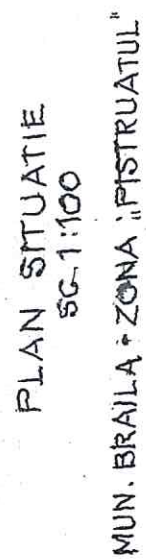
BI.22-24-26



Intocmit PFA Mocanu Metin Cosmin
pentru SC TRADING 3M SRL



PRESEDINTE DE SEDINTA



Anexa nr. 9
LA HCM NR. 144/27.04.2016

Nr. cadastral provizoriu
6040

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRĂILA
Nr. înreg. 8879 data 4.12.2007
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Inspector Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie
CRISTIAN TRIPAȘ
Inspector de specialitate



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
4712
Carmen-Georgiana
TIGĂU
Arhitect cu drept de semnătură



ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
4712
Carmen-Georgiana
TIGĂU
Arhitect cu drept de semnătură

PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
scara 1:200

PROIECTANT GENERAL
Carmen-Georgiana Tigau
Proiectant individual
TNA 4712
EF PROIECT
arh. CARMEN TIGAU

BENEFICIAR:
DENUMIRE
PROIECT:

S.C. PATISTAR S.R.L.

PROIECT NR.
060214/2014

AMENAJARE TERASA PROVIZORIE
Mun. Braila, str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 24

FAZA
DICI

SCARA
1:200

DENUMIRE PLANSA

PLANSĂ NR.

PLAN DE SITUAȚIE

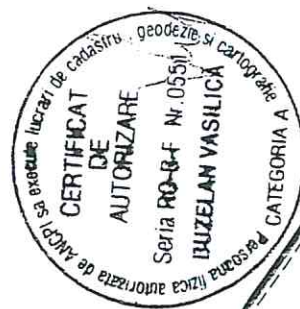
scara 1:200

Brăila, Calea Călărașilor nr. 30
CONSTRUCȚIA C2- LOT 2/2
S.C. FLAMIRSTEF S.R.L.

PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ



Anexa nr. 10
LA HCLM NR. 144/27.04.2016



Str. Ghe. Marinescu

rampă

AMPLASAMENT
teren propus pentru închiriere
S. total = 28,50 m.p.
Calea Călărașilor

spațiu verde

trotuar

spațiu verde

spațiu verde

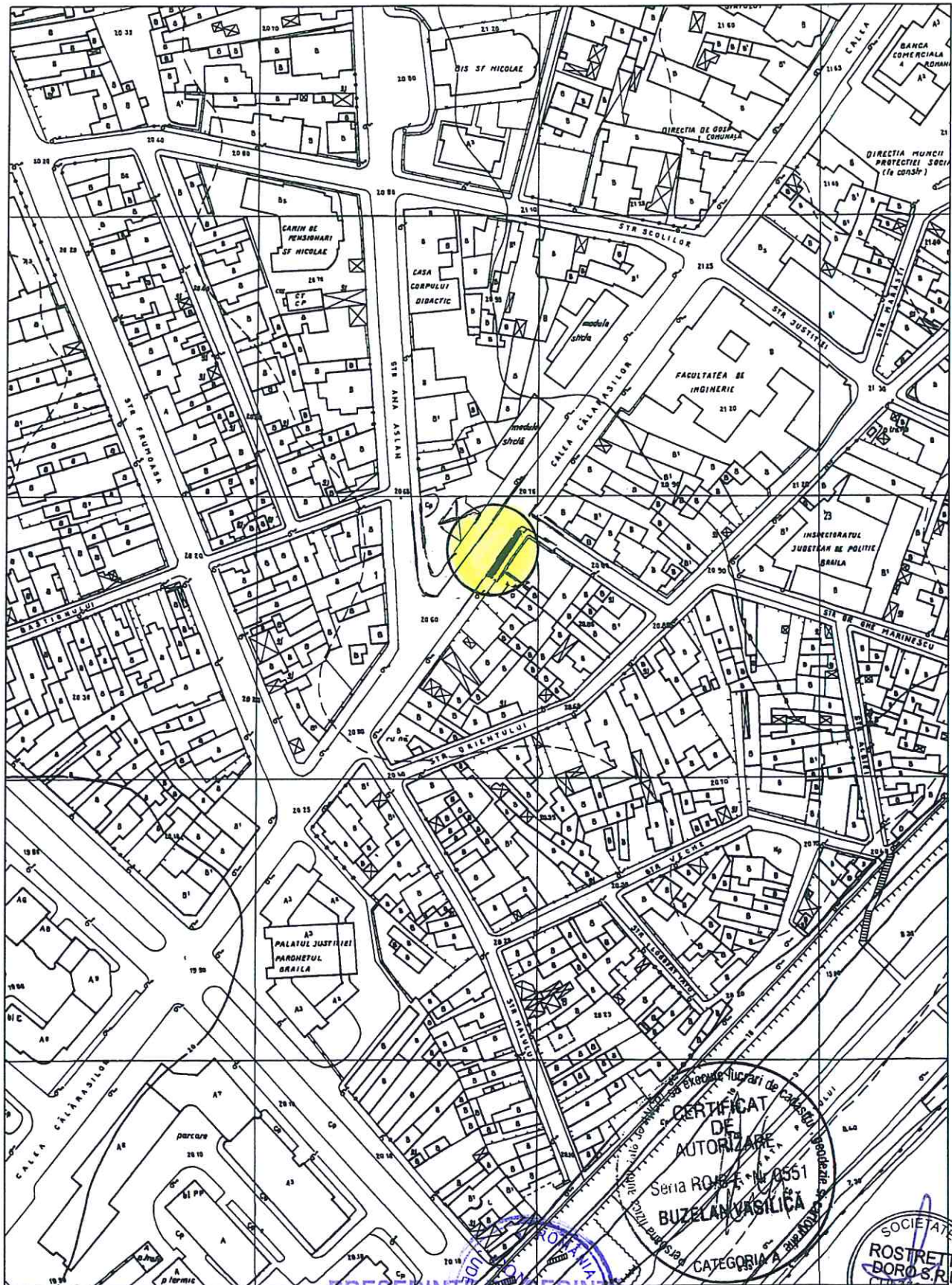
Str. Ana Aslan

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

scara 1:2000

Brăila, Calea Călărașilor nr. 35

ANEXA NR. 11
LA HCM NR. 144/27.04.2016

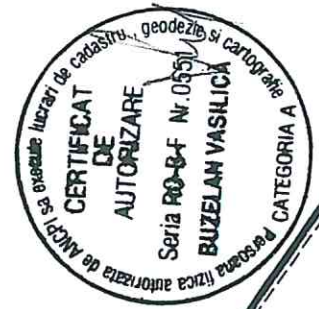


PREȘEDINTELE COMISIEI
DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
BRĂILA-MUN. BRĂILA

CERTIFICAT DE
AUTORIZARE
Seria RO-EE-NR. 0551
BUZELAN VASILICA
CATEGORIA 4

SOCIETATEA
ROSTRETTO
BORO S.R.L.
CUI 24334957
J9679/2015
BRĂILA ROMANIA

ANEXA NR. 11.1
LA HCM NR. 144/27.04.2016



Str. Ghe. Marinescu

Calea Calarasilor

spatiu verde

trotuar

spatiu verde

spatiu verde

Str. Ana Aslan

PLAN DE SITUATIE
SARA 1:100
Amplasare: Mun. Braila, Calea Calarasilor



PLAN DE SITUAȚIE

scara 1:200

Brăila, Calea Călărașilor nr. 35
S.C. ROSTRETTO DORO S.R.L.

PREȘEDINȚIE ȘEDINȚĂ



spatiu verde

Str. Ana Aslan

ANEXA
NR. 11.2
LA HUCUM NR. 144/27.04.2014

AMPLASAMENT
teren propus pentru închiriere
S. = 24,00 m.p.

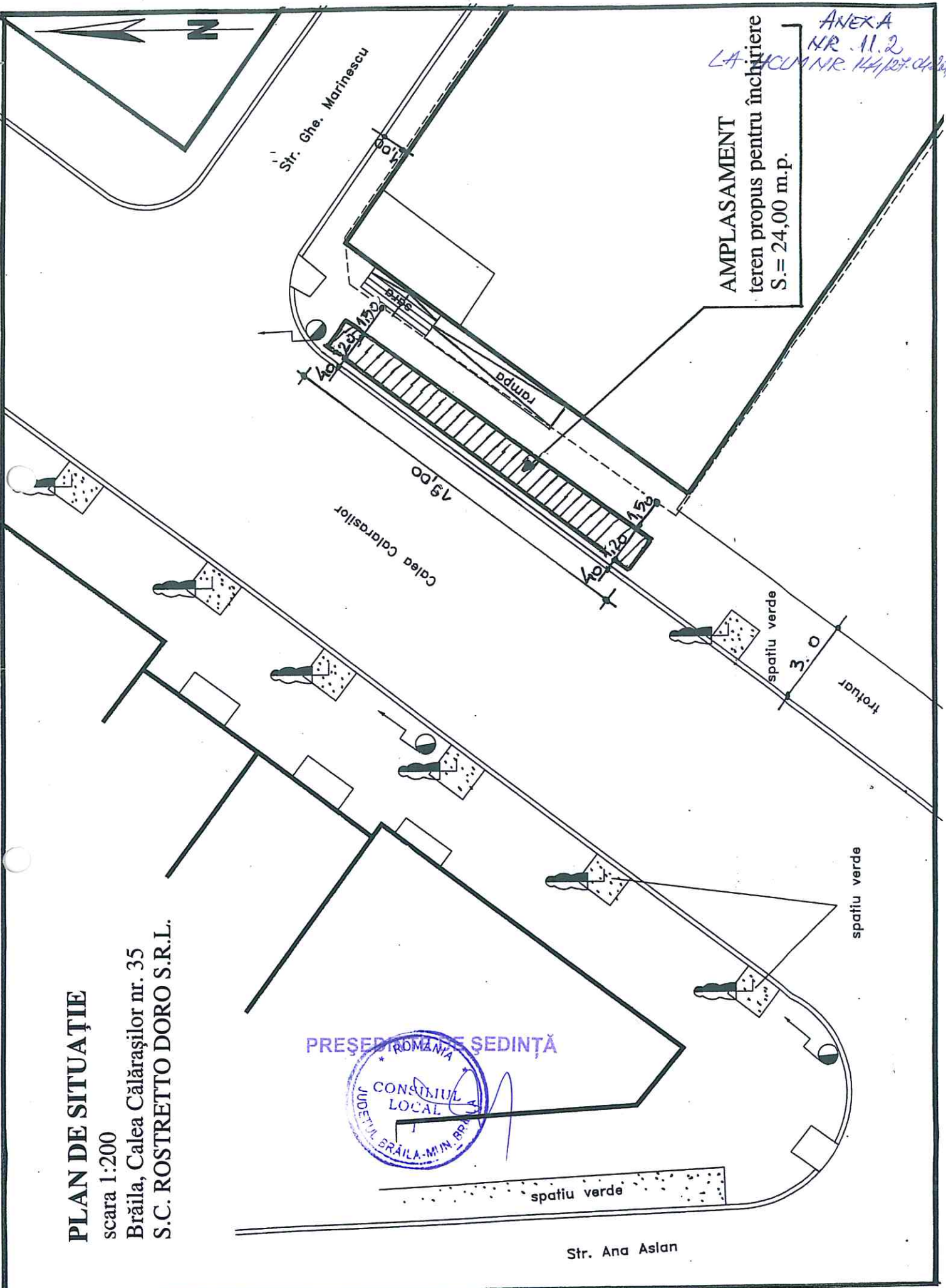
Str. Ghe. Marinescu

Calea Călărașilor

spatiu verde

3.0

spatiu verde



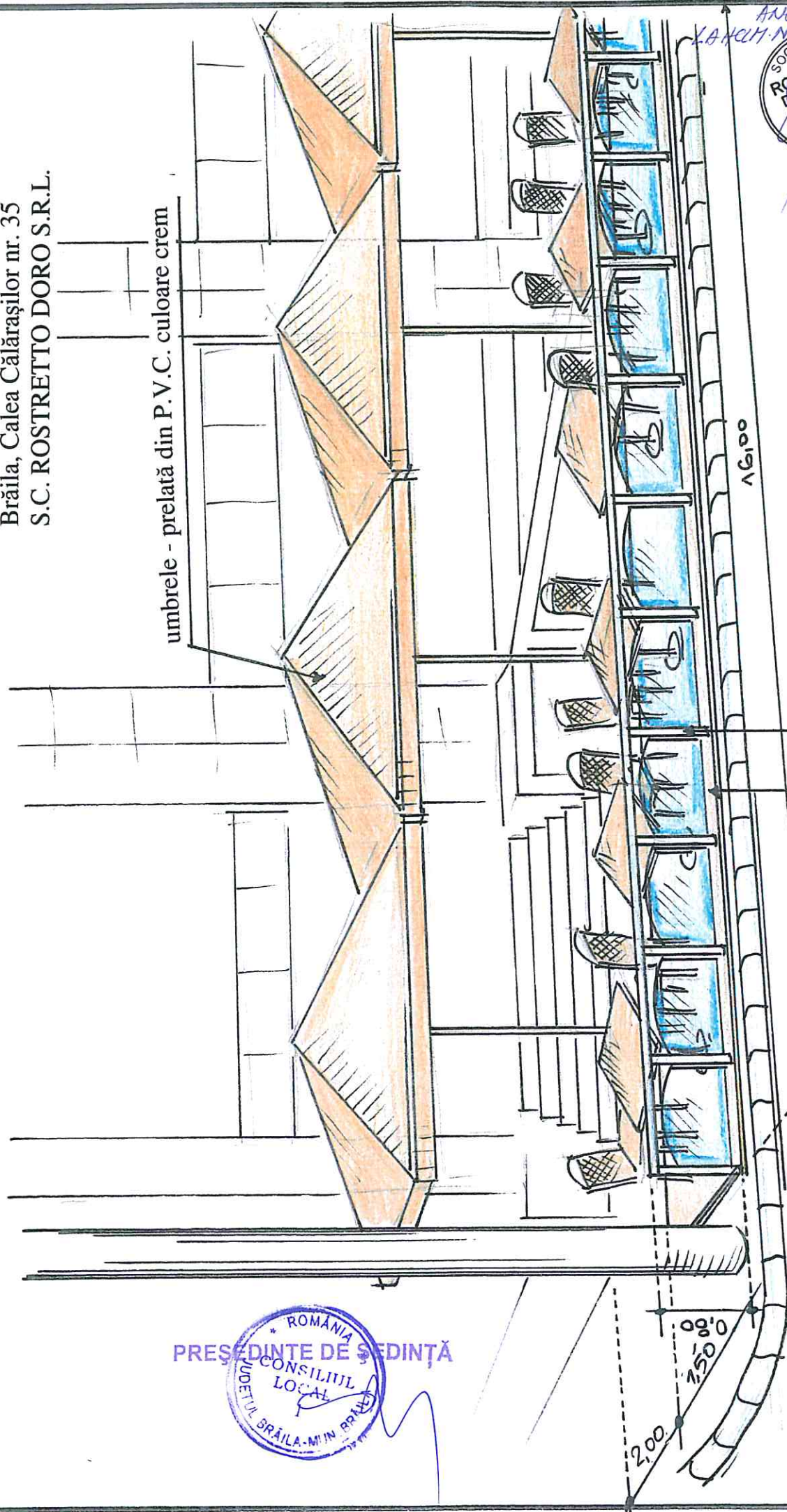
TERASĂ - VEDERE PERSPECTIVĂ

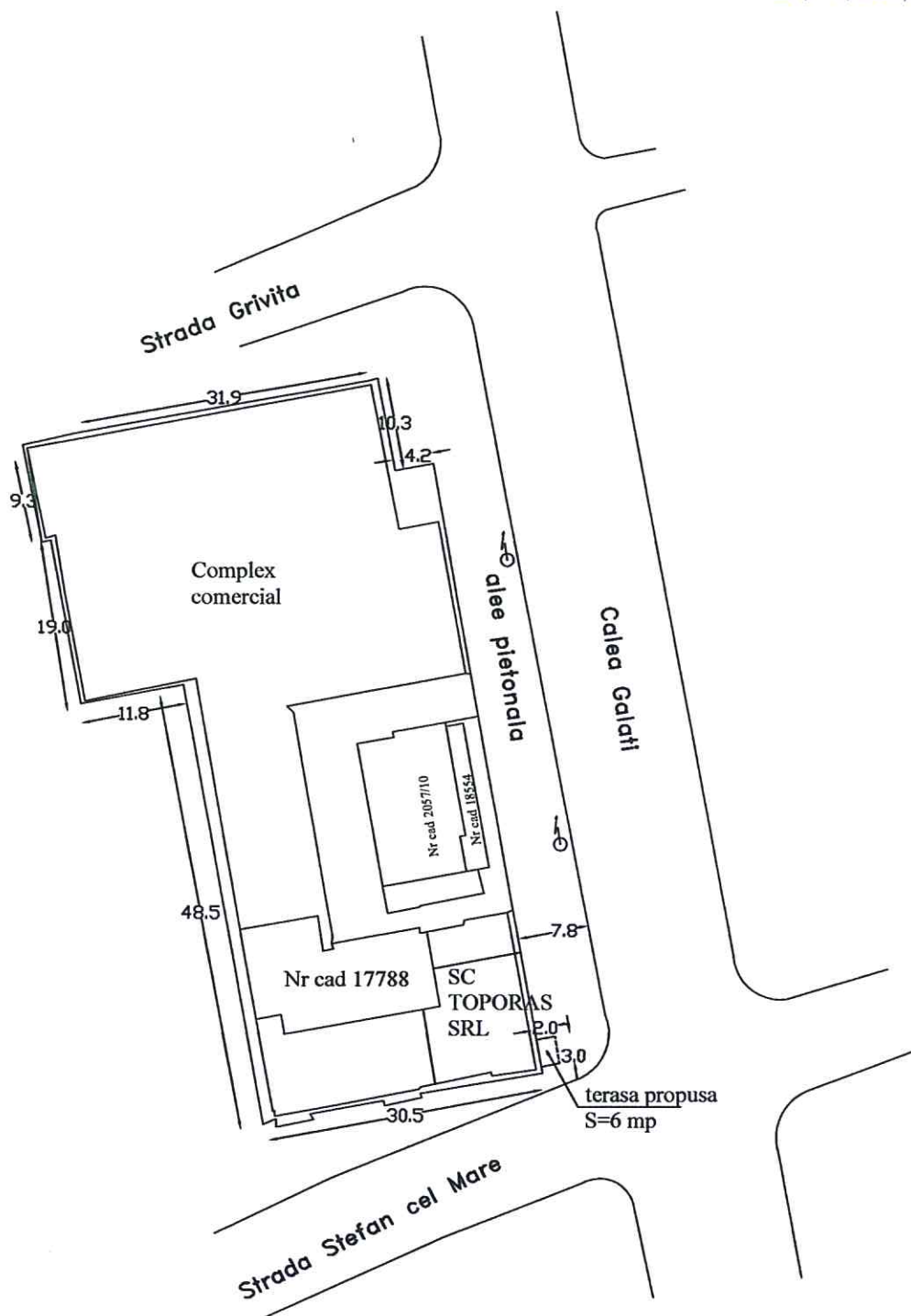
Brăila, Calea Călărașilor nr. 35
S.C. ROSTRETTO DORO S.R.L.

umbrele - prelată din P.V.C. culoare crem

parapet din lemn cu panouri din policarbonat mat, montat
pe structura din lemn - fără a se afecta trotuarul

pardoseală mochetă trafic montată pe structură ușoară din lemn
- fără a se afecta trotuarul



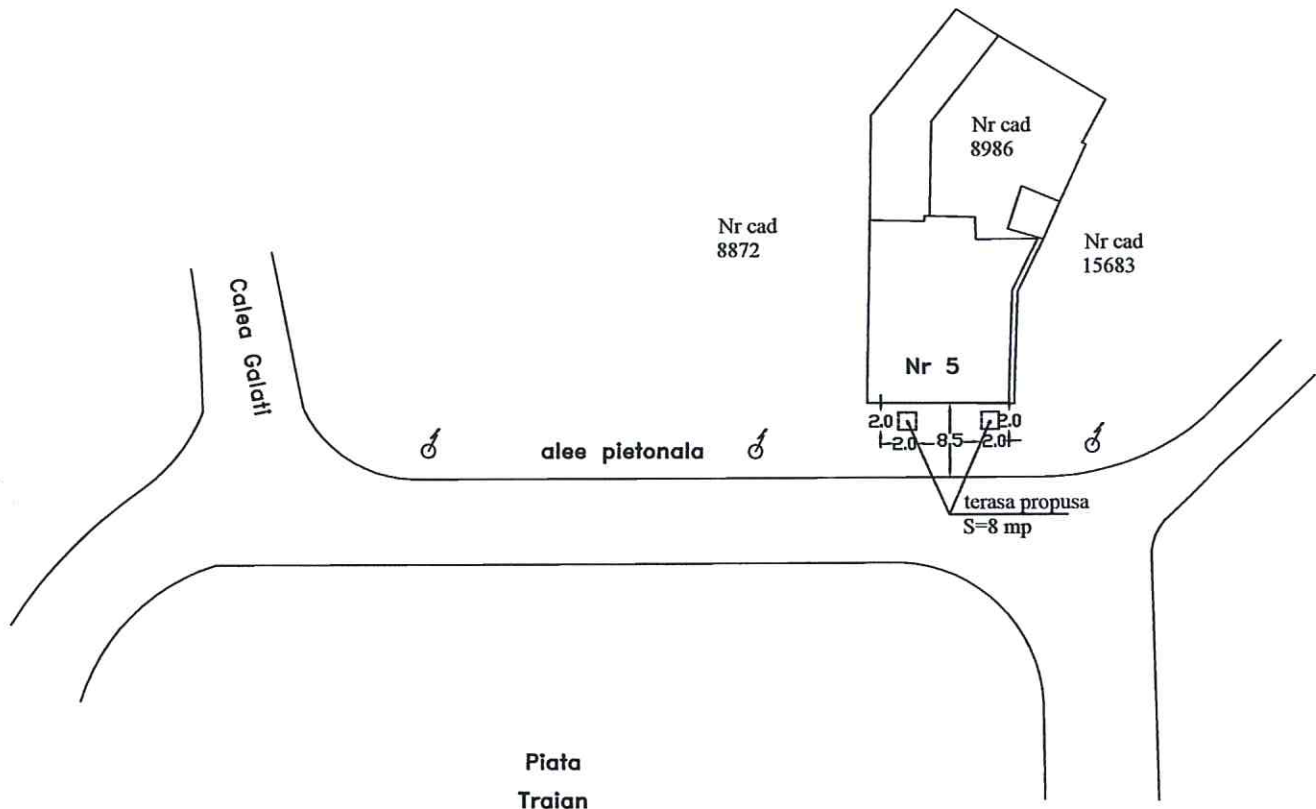


PRESENTARE DE ȘEDINȚĂ



S.C. BIA CONSPROIECT SRL BRAILA			Beneficiar: SC TOPORAS COM SRL	Pr.Nr. 25/2016 Faza PT
Proiectat	Agrigoroae D.		Scara: 1:1000	Titlu proiect Inchiriere spatiu pentru terasa Braila, Calea Galati, nr 55
Desenat	Agrigoroae D.	A		
Verificat	Agrigoroae D.	A	Data: 2016	PLAN DE AMPLASAMENT PO
Contr. STAS	Agrigoroae D.	A		

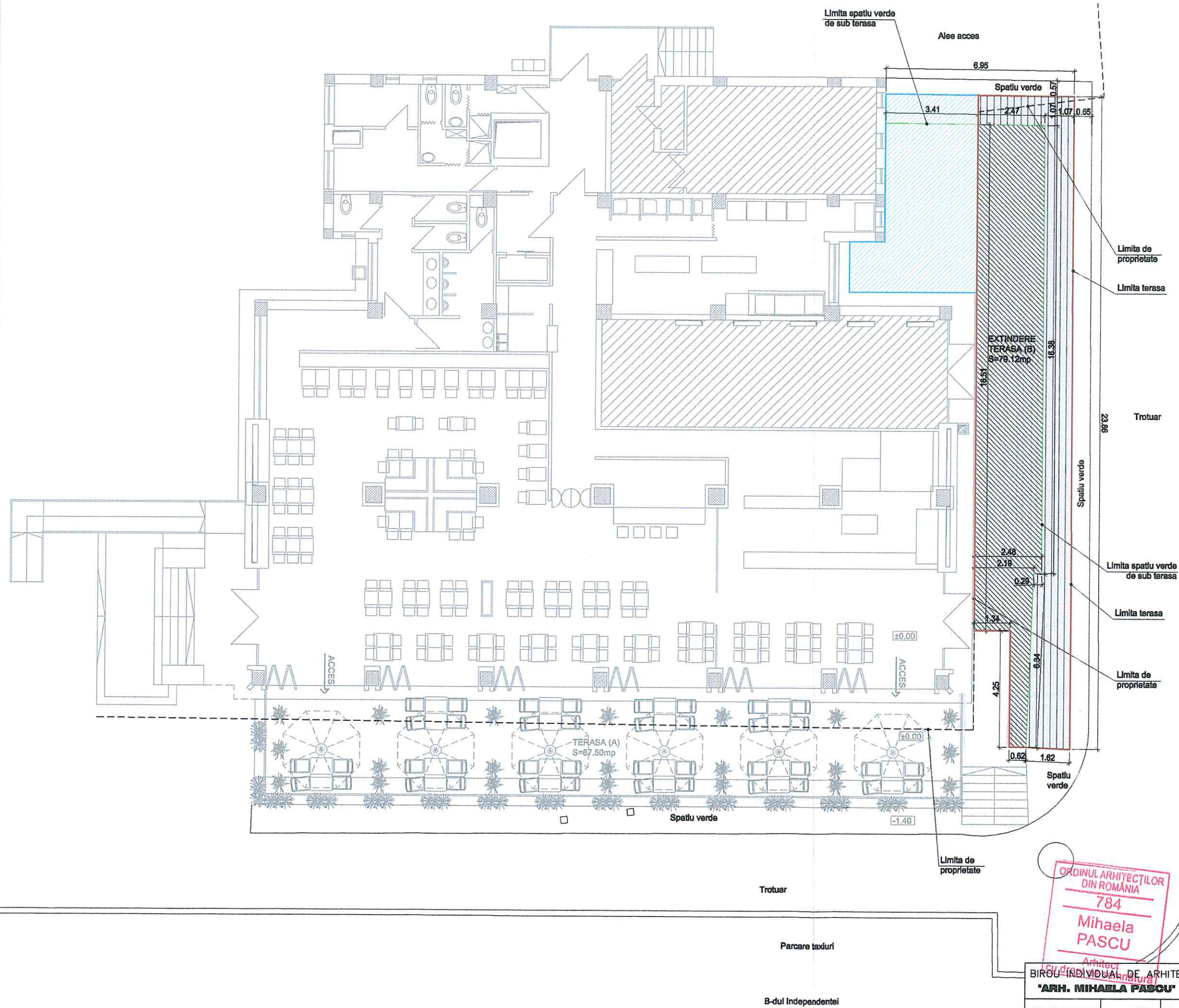
ANEXA NR. 13
LA HCCM NR. 144/27.04.2016



PREȘEDINTE ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
JUDEȚUL BRAILA
MUN. BRAILA

S.C. BIA CONSPROIECT SRL BRAILA			Beneficiar: SC TOPORAS COM SRL		Pr.Nr. 25/2016 Faza PT
Proiectat	Agrigoroae D.	SOCIETATE COMERCIALA SRL CUI RO29823300 10.09.2012	Scara:	Titlu proiect Inchiriere spatiu pentru terasa Braila, Piata Traian, nr 5	
Desenat	Agrigoroae D.		1:1000		
Verificat	Agrigoroae D.		Data:	PLAN DE AMPLASAMENT	
Contr.STAS	Agrigoroae D.		2016		

ANEXA NR. 14
LA HCM NR. 144/27.04.2016



SEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SUPRAFATA TOTALA TERASA REZULTATA (B)= 106.21 MP

- TERASA EXISTENTA - S= 27.09 MP
- (AUT. DE CONSTRUIRE NR. 601/23.07.2014)
- EXTINDERE TERASA - S= 79.12 MP
- SUPRAFATA OCUPATA DIN DOMENIUL PUBLIC = 48.15 MP
- ZONA DIN TERASA SUSPENDATA = 30.97 MP

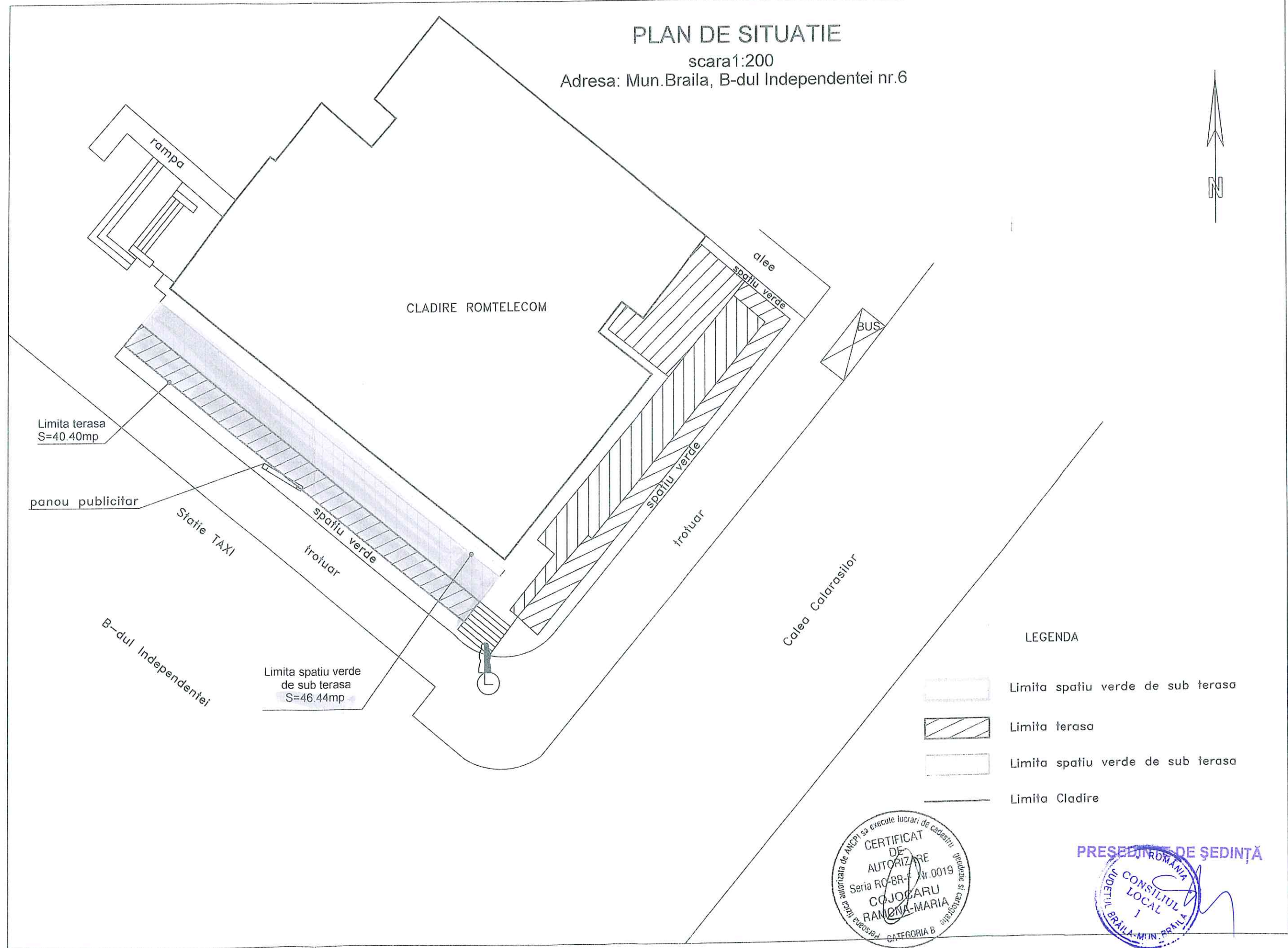
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
784
Mihaela
PASCU
Arhitect

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				Beneficiar: SC GERMANOPROD SRL reprezentant SORIN BOTEZ	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:100	Titlu proiect: EXTINDERE TERASA SEZONIERA CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU	Faza: DTAC
PROIECTAT	Arh. MIHAELA PASCU		Data: 04/2016	Amplasament: MUN. BRAILA, B-DUL INDEPENDENTEI, NR.6	Plansa nr. 03
DESENAT	Arh. MIHAELA PASCU			Titlu plansa: PLAN TERASA PROPUSA	

PLAN DE SITUATIE

scara 1:200

Adresa: Mun.Braila, B-dul Independentei nr.6



CLADIRE ROMTELECOM

alee

spatiu verde

BUS

Limita terasa
S=40.40mp

panou publicitar

Statie TAXI

spatiu verde

trotoar

spatiu verde

trotoar

Calea Calarasilor

B-dul Independentei

Limita spatiu verde
de sub terasa
S=46.44mp

LEGENDA



Limita spatiu verde de sub terasa



Limita terasa

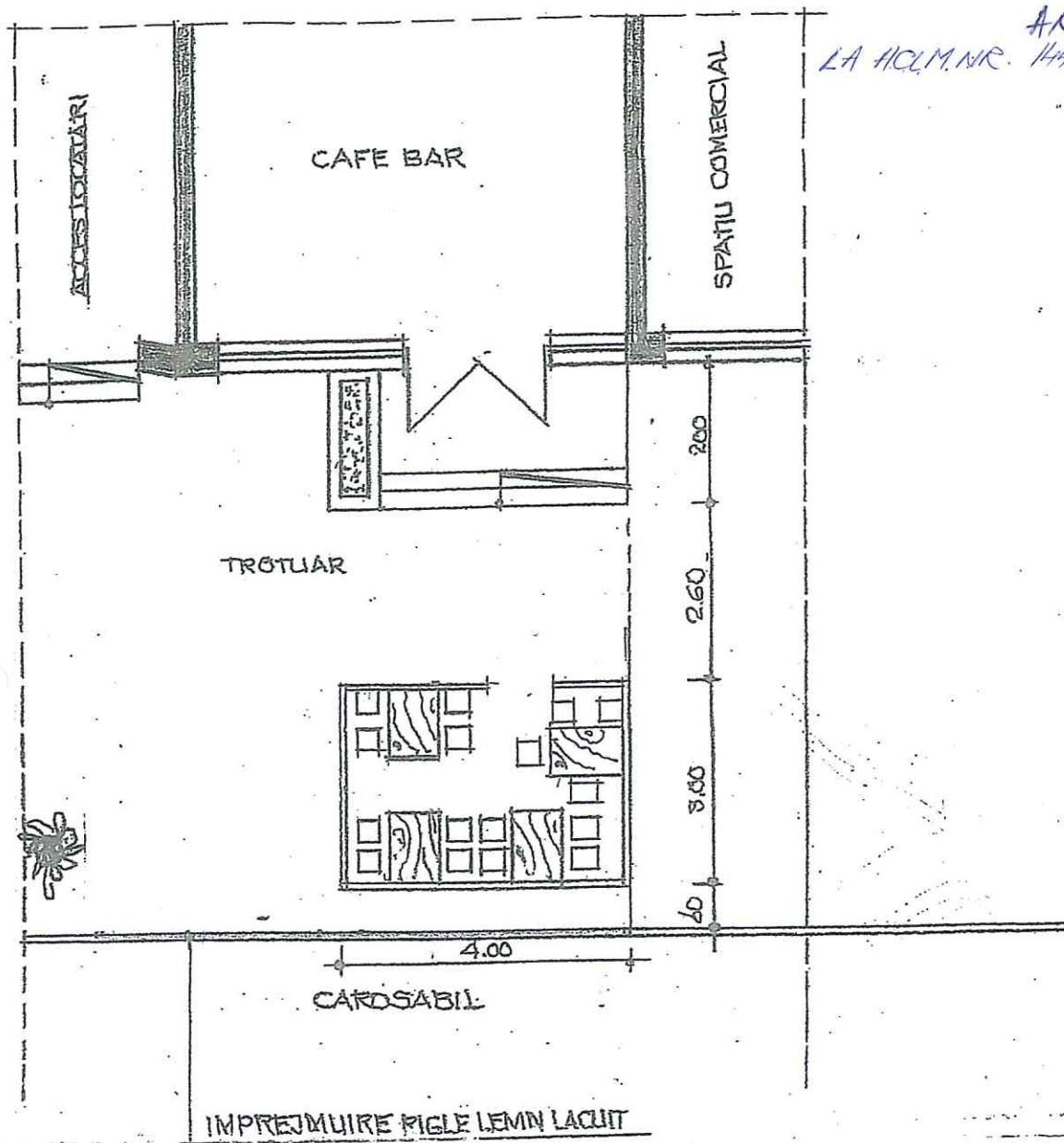


Limita spatiu verde de sub terasa



Limita Cladire

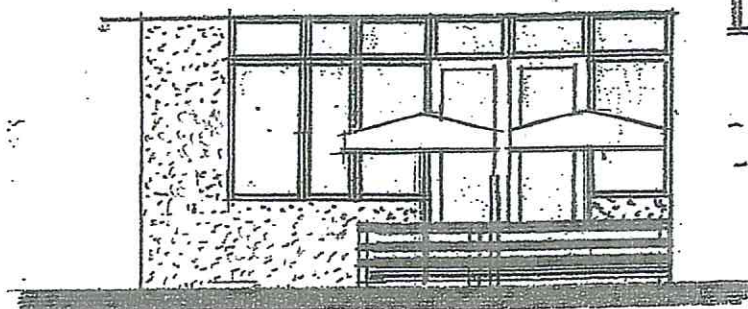




PLAN TERASA - S=12,00 MP.
S.C. ELGEJIR PROSPER S.R.L.
BRAILA - CALEA CALARASILOR NR.309,
BL.B2bis, PARTER COMERCIAL

DOTARI

- 4 MESE PLASTIC CU SCAUNE
- 2 UMBRELE



VEDERE



PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

1:100

JUDEȚUL BRĂILA

TERITORIUL ADMINISTRATIV : BRĂILA

COD SIRUTA : 42582

COD INTRAV/EXTRAV. 2

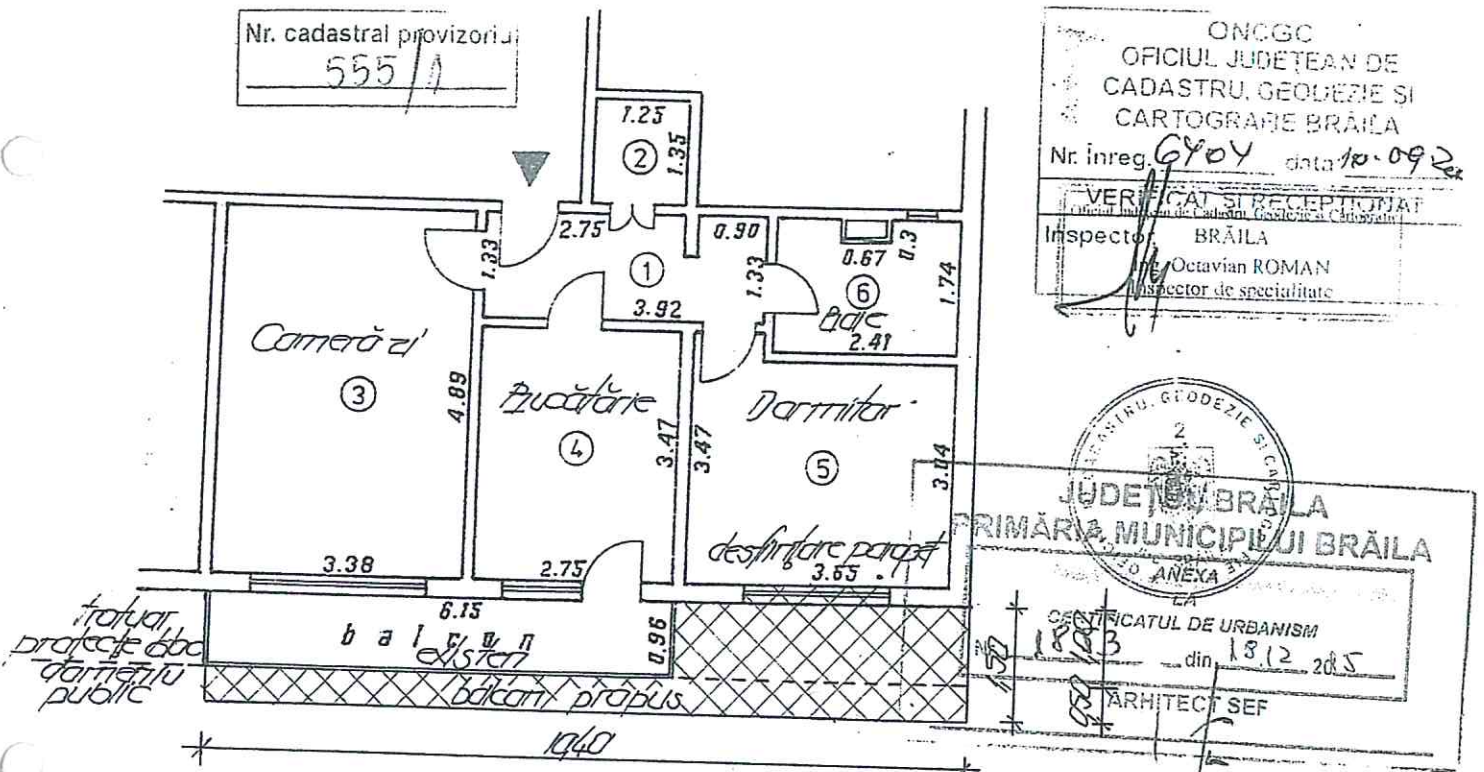
ADRESA _____ STR. ION IONESCU DE LA BRAD NR. 4-BL. AG 2-SC. 1-AP. 1-PARTER

ANS. OBOR

Obiectiv : Construire și închidere balcon, reampartimentare apartament
Beneficiar : Roșca Olga Ana - construcție provizorie

Nr. cadastral provizoriu
555/1

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEOUZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRĂILA
Nr. înreg. 6804 data 10.09.2015
VERIFICAT ȘI RECEPTIVAT
Inspector BRĂILA
Octavian ROMAN
Inspector de specialitate



RECAPITULAȚIE

Nr. încăp.	Denumire încăpere	Supraf. utilă - mp
1	Hol	5,15
2	Cămară	1,69
3	Camera de zi	16,53
4	Bucătărie	9,54
5	Dormitor	11,49
6	Baie	3,99
Total suprafață utilă		48,39
Balcon		5,90

XXXX - balcon propus Sc. = 9,70 mp

Balcon total = 5,90 mp (existent) + 9,70 (propus) = 15,60 mp

din care :
propus pe trotuar protecție bloc = 4,50 mp
propus pe domeniul public = 5,20 mp
9,70 mp



Evaluări imobiliare

Raport realizat de evaluatorul Lupşa Marinel - expert evaluator, membru titular al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR) şi al Corpului Experţilor Contabili şi al Contabililor Autorizaţi din România (CECCAR)

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: 21.01.2016

Proprietatea:

CHIRIE teren intravilan 5,20 m.p. –
proprietate publică, aferent proiectului
„Construire şi închidere balcon,
recompartimentare apartament - construcţie cu
caracter provizoriu” pentru apartamentul situat în
municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr.
4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, judeţul Brăila

Data evaluării:

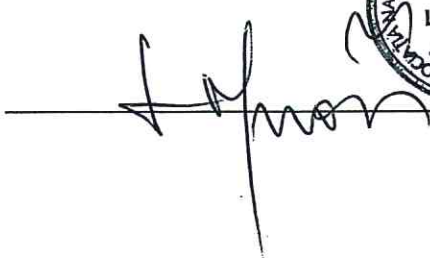
20.01.2016

Valoarea estimată de piaţă
a chiriei pentru teren :

36,76 LEI/AN/5,20 M.P.
respectiv **7,06 LEI/AN/M.P.**
sau **0,58 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoţită de un raport complet de evaluare.

Expert evaluator - E.P.I., E.B.M., E.I.
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Ec. Lupşa Marinel





ANEVAR[®]

Legitimația nr. **13739**

Valabilă **2016**

LUPSA MARINEL

Evaluator autorizat - Membru titular

Specializarea EI | EPI | EBM

EI - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale;
EPI - Evaluări de Bunuri Imobile;
EBM - Evaluări de Bunuri Mobile;
EIF - Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare;

VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale;
VE-EPI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Imobile;
VE-EBM - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Mobile;
VE-EIF - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare.

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40, anevar@anevar.ro, www.anevar.ro

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 5,20 M.P.,

proprietate publică, aferent proiectului

„Construire și extindere balcon, re compartimentare apartament -
construcție cu caracter provizoriu”

situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2,
sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA — DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

20 ianuarie 2016
ROȘCA OLGUȚA ANA

Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 20.01.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către Roșca Olguța Ana ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către Roșca Olguța Ana, proprietar al imobilului situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, scara 1, ap. 1, parter.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 20 ianuarie 2016. Data efectivă a evaluării este 20 ianuarie 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

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

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 5,20 M.P., aferent proiectului
„Construire și închidere balcon, recompartimentare apartament - construcție cu caracter
provizoriu” pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad,
nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila,
la data de 20.01.2016 (cu TVA)
este de 919 LEI

Astfel, CHIRIA minimă este de:
919 LEI/25 ANI,
adica 36,76 LEI/AN/5,20 M.P., respectiv 7,06 LEI/AN/M.P.
sau 0,58 LEI/LUNĂ/M.P.

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert evaluator în:

- Proprietăți Imobiliare
- Bunuri Mobile
- Întreprinderi

Legitimația nr. 13.739

ec. Lupșa Marinela



Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

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

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor
- 5.4. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 20.01.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către Roșca Olguța Ana ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către Roșca Olguța Ana, proprietar al imobilului situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, scara 1, ap. 1, parter.

Inspectia bunului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator, in ziua de 20 ianuarie 2016. Data efectiva a evaluarii este 20 ianuarie 2016.

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

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

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

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

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietatii/Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 20.01.2016 (cu TVA), este de 919 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert evaluator în:

- Proprietăți Imobiliare
- Bunuri Mobile
- Întreprinderi

Legitimția nr. 13.739

ec. Lupșa Marinela



Partea II – PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa și prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- Previziunile sau estimările de exploatare continute în acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 20.01.2016.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valori bunului în vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluării se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul și celelate persoane interesate în obtinerea acestei teren sa cunoasca pretul, valoarea de piata a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate apartine MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sint abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ *IVS Cadrul general*

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat

obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Ianuarie 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 20.01.2016.

2.6. Moneda raportului.

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

2.7. Modalități de plată.

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

2.8. Inspectia proprietății.

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

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;

- Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

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

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

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

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

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent proiectului „Construire și închidere balcon, recompartimentare apartament - construcție cu caracter provizoriu” pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN si se afla in intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Langa terenul de 5,20 m.p. este amplasata proprietatea doamnei Roșca Olguța Ana, din municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila.

3.2. Descrierea juridica.

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

3.3. Inspectia proprietatii.

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

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

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

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent proiectului „Construire și închidere balcon, recompartimentare apartament - construcție cu caracter provizoriu” pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila.

Suprafata terenului este de 5,20 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către proprietar. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului este la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adancime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari comerciale - adica pentru constructia unui balcon, constructie provizorie -, mai exact pentru proiectul „Construire și închidere balcon, re compartimentare apartament - construcție cu caracter provizoriu” pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent proiectului „Construire și închidere balcon, re compartimentare apartament - construcție cu caracter provizoriu” pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila.
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	5,20 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila.
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activitati comerciale (extindere spațiu comercial) – adecvata
11	Poluare	Fara probleme deosebite care sa influenteze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Construire și închidere balcon, re compartimentare apartament - construcție cu caracter provizoriu.

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

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

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

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

Clima

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

Caracteristici geotehnice

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

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

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

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

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

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

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- comercial, schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

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

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

4.4. Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie

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

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala și integranta a estimărilor valorilor de piață. Cea mai buna utilizare este analizata uzual în una din următoarele situații :

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

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

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

Analiza de piață efectuată de către evaluator presupune culegerea unor informații de pe piața proprietăților imobiliare similare. Dacă bunul rămâne în continuare în exploatare, cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

În analiza celei mai bune utilizări pentru bunul mobil de evaluat, care a avut în vedere situația actuală de teren în exploatare, au rezultat următoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat în scopul activităților rezidențiale (extindere și închidere balcon – construcție provizorie), este o variantă optimă din următoarele considerente:

Avantaje: terenul este într-o zonă rezidențială, de blocuri de locuințe.

Având în vedere cele de mai sus și ținând seama de situația prezentă, cea mai bună utilizare pentru terenul de evaluat analizat este cea de:

- utilizări rezidențiale: Extindere și închidere balcon – construcție provizorie.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

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

Asa ca, în urma inspecției și analizei documentelor avute la dispoziție, precum și a informațiilor obținute din sursele locale cu ocazia inspecției, opinăm ca din punct de vedere al maximizării

valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidențiale (extindere și închidere balcon), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

În conformitate cu cerințele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluată trebuie să fie valoarea de piață, definită astfel:

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

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă ar fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Pe baza datelor obținute de la Client și disponibile din piața specifică, analiza premergătoare evaluării, inclusiv analiza CMBU, s-au făcut în scopul determinării abordării, bazei valorii și metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordările prin:

- comparația vânzărilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordări au ca rezultat valoarea de piață, dacă în aplicarea lor, toate informațiile necesare utilizate provin din piață. Dacă informațiile utilizate nu sunt din piață, atunci valorile obținute sunt valori în afara pieței (non-piață).

Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată (spre exemplu, în situații când nu există o piață adecvată a vânzărilor/cumpărărilor de active), se decide utilizarea unei valori surrogat, cum este de exemplu costul de înlocuire net (CIN), care se aplică pe baza principiului substitutiei.

O altă abordare adecvată în evaluare este cea bazată pe capitalizarea/actualizarea venitului obținabil din utilizarea proprietății, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazează pe principiul că nici un investitor rațional nu ar investi într-o proprietate mai mult decât fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazează pe transformarea financiară a venitului în valoare și ține cont de așteptarea investitorului mediu, rațional, reflectată prin riscul la care este supusă investiția sa. În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

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

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

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare

cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fara a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea funcționala, si deprecierea economica.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de catre bunul evaluat. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul anticiparii, respectiv valoarea deriva din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în aceasta abordare sunt fie metoda capitalizarii unui venit anual din exploatare cu o rata de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obtenabil într-o perioada de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la urmatoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internationale de Evaluare:

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

5.3. Abordarea prin metoda reziduala.

Generalitati

Terenurile sunt recunoscute in general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se afla amplasata in intravilanul municipiului Braila, judetul Braila, fiind compusa din teren intravilan in suprafata de 5,20 M.P..

Se aprecieaza ca zona este lipsita de poluare. Oferta de teren in zona se mentine la un nivel scazut. Caracteristicile fizice ale terenului si utilitatile disponibile infuenteaza utilizarea terenului, si in mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fisa tehnica a bunului de evaluat.

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

Din studiul celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri rezidentiale (extindere și închidere balcon).

Pentru stabilirea corecta si reala a valorii de piata a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduala.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

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

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

Calculul ratei de capitalizare – constructii

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

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

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriata in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru terenuri de 7%.

Procedura

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

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

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

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

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 5,20 MP ar fi construirea unei extinderi și închiderea balconului, cu caracter provizoriu - cladire in scopuri rezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 5,5 lei/mp suprafata construita pe luna – rezidential, tip balcon.

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

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (extindere) il estimam la 1.000-1.500 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila (1.000 lei/mp – extindere balcon).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 90 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016.

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

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea constructiei	$V_c = 5,20 \text{ mp} \times 1.000 \text{ lei/mp}$	5.200 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 5,20 \text{ mp} \times 5,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	343,20 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	6,86 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	336,34 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	90 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	246,34 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	182,00 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	64,34
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	919,14 lei adică 919 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 5,20 M.P.,
aferent proiectului
„Construire și închidere balcon, recompartimentare apartament –
construcție cu caracter provizoriu”
pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Ion Ionescu de la Brad,
nr. 4, bloc AG2, sc. 1, ap. 1, parter, județul Brăila,
la data de 20.01.2016 (cu TVA)
este de 919 LEI

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

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 20.01.2016, este de 919 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală.

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

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

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

Redevența anuală (prin analogie pentru stabilirea CHIRIEI anuale), conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

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

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

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

Astfel, CHIRIA minimă este de:

919 LEI/25 ANI,

adică 36,76 LEI/AN/5,20 M.P., respectiv 7,06 LEI/AN/M.P.

sau 0,58 LEI/LUNĂ/M.P.

Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ROMÂNIA
Județul Braila
Primaria Municipiului Braila
Nr. 1863 din 18.12.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1863 din 18.12.2015

În scopul: CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON, RECOMPARTIMENTARE
APARTAMENT -CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾

ROSCA OLGUTA ANA

cu domiciliul²⁾/sediul în județul Braila municipiul/orașul/comuna Braila
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
Str. ION IONESCU de la BRAD nr. 4 bl. AG2 sc. 1 et. P ap. 1
telefon/fax _____ e-mail _____ Inregistrată
la nr. 51705 din 15.12.2015 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în
județul Brăila, municipiul Brăila, cod poștal _____ Str. ION IONESCU de la BRAD
nr. 4 bl. AG2 sc. 1 et. P ap. 1 sau identificat prin³⁾ _____
NC=555/1

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

Imobil format din apartament nr. 1 în suprafața de 48,39 mp și cota indiviza de 1,04% teren conform
extrasului de Carte Funciara nr.70039-C1-U23/2015

Servituți- : uzufruct viager

situarea imobilului : intravilanul municipiului Braila

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală : locuinta , teren categoria de folosinta curti - constructii ;

destinații admise (sau neadmise) : Locuinte , functiuni complementare

reglementări fiscale specifice : Nu este cazul

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

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

XR 135601 / 17 09 2003

PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

1:100

JUDEȚUL BRĂILA

TERITORIUL ADMINISTRATIV : BRĂILA

COD SIRUTA : 42682

COD INTRAV/EXTRAV. 2

ADRESA

STR. ION IONESCU DE LA BRAD NR. 4-BL. AG 2-SC. 1-AP. 1-PARTER
ANS. OBOR

NR. CADASTRAL

Obiectiv : Construire și închidere balcon, reampartimentare apartament
Beneficiar : Roșca Alina Ana
- construcție planșare

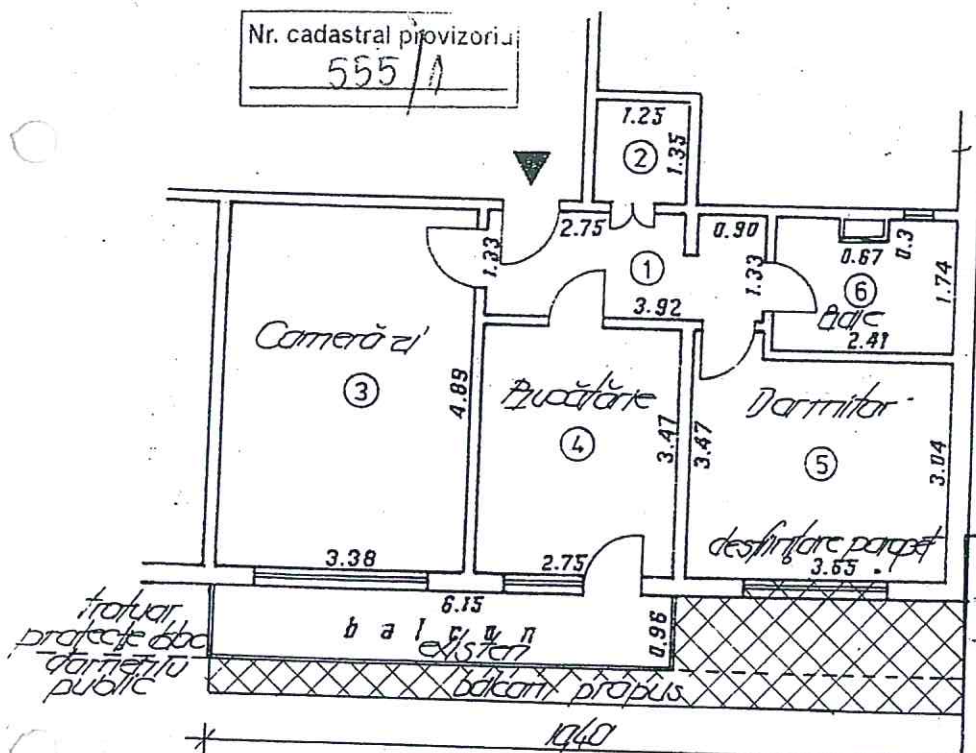
Nr. cadastral provizoriu
555/1

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRĂILA

Nr. înreg. 6704 data 10.09.2015

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie

Inspector: BRĂILA
Octavian ROMAN
Inspector de specialitate



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 0853 din 18.12.2015

ARHITECT SEF

RECAPITULAȚIE

Nr. încăp.	Denumire încăpere	Supraf. utilă - mp
1	Hol	5,15
2	Cămară	1,69
3	Camera de zi	16,53
4	Bucătărie	9,54
5	Dormitor	11,49
6	Baie	3,99
Total suprafață utilă		48,39
Balcon		5,90

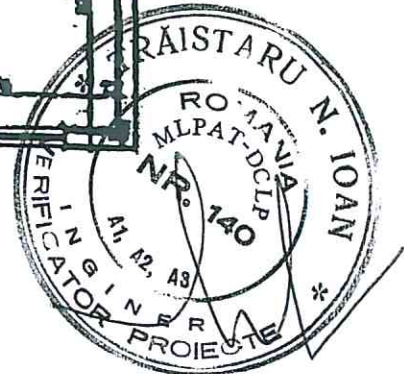
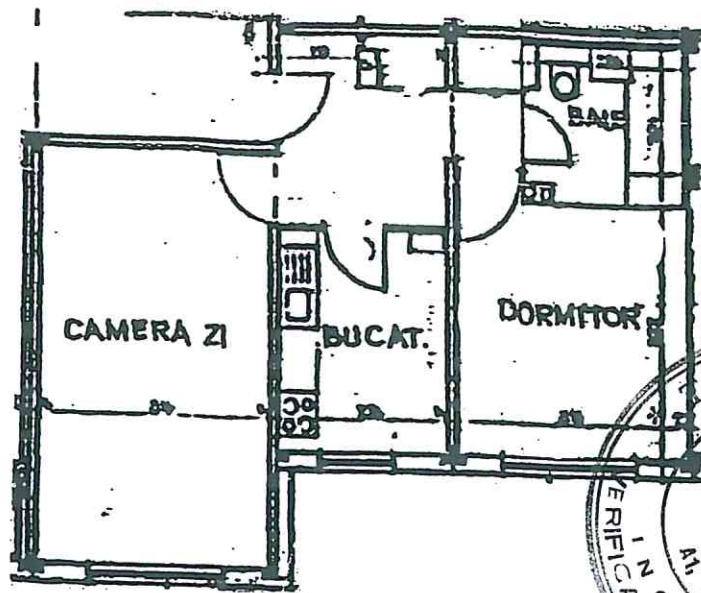
- balcon propus Sc. = 9,70 mp
Balcon - 5,90 mp (existent) + 9,70 (propus) = 15,60 mp

din care :
propus pe trotuar protecție bloc = 4,50 mp
propus pe domeniul public = 5,20 mp
9,70 mp

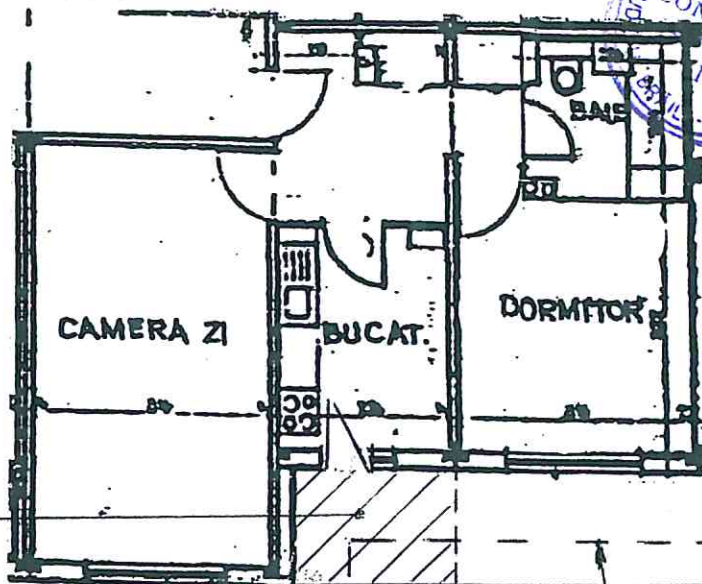


SITUATIE EXISTENTA

Anexa nr. 18.1
LA HCM NR. 144/27.04.2016



SITUATIE PROPUSA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Balcon
etaj

JUDEȚUL BRAILA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexă la autorizația de construire Nr. 1528 din 20.11.2007 ARHITECT 12				SOCIETATEA COMERCIALĂ PRODROMUS S.A. CUI R2239080 1773/1991		ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA Radu CHERNBACH Arhitect (semnatura)	
destinație VERIFICATOR NUME SEMNATURA CERINȚA				REFERAT /EXPERTIZA NR./DATA Beneficiar: PLEȘOIANU ANGEL-LUCIAN Str. Sebes, Nr. 10, Bl. 01, Sc. 1, Ap. 2 Braila			
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA Scara: 1:100				Titlu proiect: Construire si inchidere balcon Faza: PAC			
SEF PROIECT arh. Cherbach R. PROIECTAT arh. Cherbach R. DESENAT Toba Gabriela				Titlu planșă: SITUATIE EXISTENTA SITUATIE PROPUSA Planșă Nr.: A1			

Anexa nr. 18.2.
LA HCLM NR. 144/27.04.2016

Expert Evaluator BUTUC DOBRICA

Membru titular ANEVAR

Tel: 0744999398;

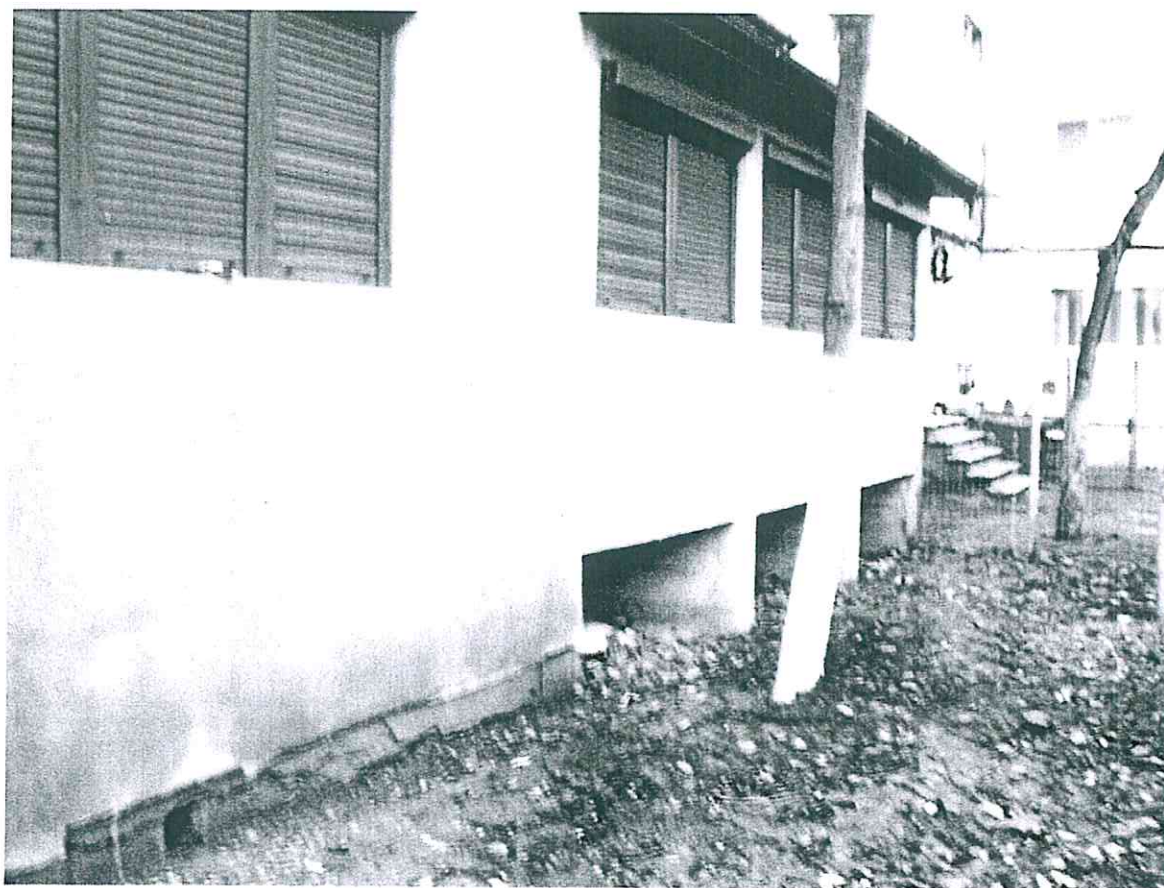
Email: butucdobrica@gmail.com

Nr. Raport... 17/26.11.2015

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Municipiul Braila, str. Sebesului, nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2



Client: Plesoianu Angel - Lucian;

Destinatar: Primaria Braila;

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

Braila - Noiembrie 2015

Catre: PRIMARIA BRAILA

Referitor la evaluarea terenului situat in Municipiul Braila, str. Sebesului, nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2:

Urmare a solicitarii D-lui Plesoianu Angel - Lucian, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea emiterii unui contract de folosinta pentru terenul mai sus amintit.

Prezentul raport de evaluare este realizat de expert evaluator BUTUC DOBRICA, membru titular ANEVAR, cu legitimatia 11108, care a evaluat proprietatea in conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR 2015.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 26.11.2015, este:

500 LEI echivalent 115 EUR

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 2.39 lei (0.97lei/mp/an);

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.20lei (0.08lei/mp/luna);

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este exprimata numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea exprima opinia evaluatorului privind valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra imobilului, in ipoteza ca este liber de sarcini.

Cu deosebita consideratie
BUTUC DOBRICA
Expert Evaluare Proprietati Imobiliare (EPI)



CUPRINS

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.....	4
2. Declaratie de conformitate.....	5
3. Certificarea evaluatorului.....	5
4. Premisele evaluarii.....	6
Obiectul evaluarii.....	6
Adresa proprietatii.....	6
Clientul raportului.....	6
Destinatarul raportului.....	6
Proprietar.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare.....	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluarii.....	6
Inspectia proprietatii.....	6
Moneda in care se exprima valoarea estimata.....	6
Modalitati de plata.....	6
Conformitatea evaluarii cu SEV.....	7
Procedura de evaluare.....	7
Natura si sursa informatiilor.....	7
Responsabilitatea fata de terti.....	7
Ipoteze speciale.....	8
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
5. Prezentarea datelor.....	9
Identificarea proprietatii subiect. Descrierea juridica.....	10
Identificarea anumitor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	10
Informatii despre amplasament. Descrierea apartamentului.....	10
Descrierea amenajarilor si constructiilor.....	10
Analiza pietii imobiliare. Studiu de vandabilitate.....	10
6. Analiza datelor si concluziilor.....	14
Cea mai buna utilizare.....	14
Abordari in evaluare.....	14
Abordarea prin piata.....	15
7. Abordarea prin piata.....	15
8. Estimarea redeventei.....	18

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client	PLESOIANU ANGEL - LUCIAN	
Destinatar	PRIMARIA BRAILA	
Data raportului de evaluare	30.11.2015	
Data inspectiei	26.11.2015	
Data evaluarii	26.11.2015	
Evaluator autorizat	Butuc Dobrica, Expert Evaluator Proprietati Imobiliare	
Tip de proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Braila, str. Sebesului, nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2;	
Cartier amplasare	Cartier Radu Negru	
Utilitati	Energie electrica, apa (retea), gaz, canalizare (retea);	
Teren si suprafete indivize	Si = cota indiviza de teren in folosinta conform documentelor de proprietate este de 6.42mp, pentru proprietarii apartamentului; Teren ocupat din domeniul public 2.45mp;	
Proprietari	Cota indiviza de 6.42mp este in folosinta gratuita a proprietarilor apartamentului, Plesoianu Angel – Lucian si Plesoianu Carmen, iar pentru suprafata de 2.45mp, proprietara este Primaria Braila;	
Utilizare existenta	Ambele terenuri sunt ocupate cu un balcon edificat de Plesoianu Angel – Lucian si Plesoianu Carmen,	
Curs de schimb valutar	4.4386lei/Euro	
VALOAREA DE PIATA estimata	115Euro	500lei
VALOAREA REDEVENTEI	Valoarea estimata a redeventei anuale este de 2.39 lei (0.97lei/mp/an); Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.20lei (0.08lei/mp/luna);	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sacini inregistrate	-	
Descriere anexe	Nu sunt	
Observatii speciale	-	
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate, documentia cadastrala)	Proprietarii apartamentului situat in str. Sebesului, nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2, Plesoianu Angel – Lucian si Plesoianu Carmen, au construit un balcon depasind suprafata drept de folosinta, ocupand astfel domeniul public cu suprafata cu 2.45mp; in perspectiva luarii in folosinta (inchiriere, concesiune) a acestui teren se solicita evaluarea si calculul redeventei	

2. Declarația de conformitate

Ca elaborator, declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost elaborat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea declar ca am respectat cerințele etice și profesionale continute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific în cunoștința de cauză și cu buna credință ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele personale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor legat de proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;



4. Premisele evaluării

Obiectul evaluării - Proprietate imobiliară – teren intravilan;

Adresa proprietății - Braila, str. Sebesului, nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2;

Scopul evaluării - Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 și a redevenței, în vederea obținerii contractului de folosință (închiriere, concesiune);

Cliantul raportului – Plesoianu Angel – Lucian;

Destinatarul raportului – Primaria Braila;

Proprietar – Primaria Braila;

Drepturi de proprietate evaluate - În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către Primaria Braila, în baza legislației în vigoare. Dreptul de proprietate asupra apartamentului și a cotei indivize de teren de 1.11% din terenul pe care este construit blocul, rezulta din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4484/12.09.2006. Balconul edificat de proprietarii apartamentului depășește suprafața de teren drept de folosință și ocupă terenul din domeniul public pe o suprafață de 2.45mp. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini.

Baza de evaluare – Tipul valorii estimate: Evaluarea efectuată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard „valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un comparator 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”

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării - La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 26.11.2015, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2015. Data evaluării este 26.11.2015;

Inspekția proprietății - Inspekția a fost efectuată în data de 26.11.2015, de către expert evaluator Butuc Dobrica;

Moneda în care se exprimă valoarea estimată - Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO. Cursul de schimb leu/EURO valabil la data evaluării (26.11.2015) cel afișat de BNR, și anume 4, 4386 lei/EUR;

Modalități de plată - Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite;

Conformitatea cu SEV - Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2015:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Procedura de evaluare - Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;

Natura și sursa informațiilor - Documentele și schițele puse la dispoziție de clientul lucrării, respectiv:

- Contract de Vanzare cumparare 4484/12.09.2006;
- Releveul apartamentului;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
 - Publicații privind piața imobiliară;
 - Articole din presă;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele existente în documentele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea fata de terți - Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor obținute și puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarii apartamentului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție de clientul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că documentul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. 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. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;
- Suprafata terenului subiect fiind foarte mica, evaluarea acestuia s-a efectuat in ipoteza ca este parte integranta a terenului pe care este construit blocul in suprafata de 1 515mp; ulterior dupa stimarea valorii pe metru patrat a acestui teren, s-a dedus valoarea terenului subiect si pe baza acesteia, redeventa;

Ipoteze speciale: nu sunt;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

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

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;

5. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică - Conform relevului apartamentului pus la dispoziția evaluatorului de client, balconul edificat de acesta, depășește suprafața drept de proprietate conform documentelor de proprietate, cu 2.45mp, suprafața aflată pe domeniul public. Reprezentarea terenului subiect este prezentată în Anexa nr.2

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate – nu au fost evaluate bunuri mobile;

Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare:

- Zona de amplasament este zona rezidențială de sud - vest a Municipiului Braila, cartier Radu Negru;
- Tipul zonei: zona rezidențială compusă din blocuri;
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (autobuz, microbuz, tramvai) și autovehiculelor personale;
- Unități comerciale în apropiere: Da
- Unități de învățământ: Da
- Unități medicale: nu
- Instituții de cult: Da
- Sedii de bănci: Da
- Instituții guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă:-
- Altele:-

Informații despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în zona rezidențială a Municipiului Braila;

Caracteristici fizice:

Suprafața :

Suprafata terenului subiect este de 2.45mp, teren pe care conform ipotezelor de lucru l-am considerat (doar pentru evaluare) ca fiind parte a terenului in suprafata de 1 515mp pe care este construit apartamentul.

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: existent;
- Rețea urbană de apă: existent;
- Rețea urbană de termoficare: existent;
- Rețea urbană de gaze: existent;
- Rețea urbană de canalizare: existent;
- Rețea urbană de telefonie: existent;

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidențială;
- Servituți de trecere: Nu este cazul;
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- Alte restricții existente: Nu este cazul;

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform hotararilor administratiei locale;;
- Taxe locale de construire: Nu este cazul;
- Avantaje fiscale: Nu este cazul;

Descrierea amenajarilor si constructiilor edificate pe acest teren:

- Blocul O1a fost construit în anul 1980;
- Regim de înălțime: P+4E;

Date privind taxele si impozitele:

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX, art. 249-art. 255 prin Consiliul Local al Municipiului Braila;

Analiza pietii imobiliare. Studiu de vandabilitate.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în zona periferică rezidențială a municipiului Braila, - Cartier Radu Negru. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona periferică rezidențială a municipiului Braila, - Cartier Radu Negru. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat. În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalitati

Brăila este un municipiu, reședința și cel mai mare oraș al județului Brăila din nord-estul regiunii istorice Muntenia, sud-estul României. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării. Conform ultimelor date oficiale ale Institutului Național de Statistică, populația orașului era, în anul 2011, de 303 002 de locuitori, fiind al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Piața terenurilor

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă parametrii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity

Alți experți imobiliari consideră că prețurile vor scădea în continuare la terenuri, nu și la cele agricole. *"Piața terenurilor este mai degrabă înghețată. Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital. În aceste cazuri, pot fi găsite oferte foarte interesante",* a spus pentru RomaniaTV.net, Daniel Crainic, manager imobiliare.ro

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea pretului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatorii imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criza, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu. Sunt cautate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70% fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. Avand in vedere informatiile de piata disponibile in prezent, precum si tranzactiile inregistrate in 2015, putem afirma ca tendintele mentionate in articolul de mai sus se pastreaza inca pe piata locala.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 200lei/mp și 350lei/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii, însă suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajați în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare mediu. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este mediu și vine din partea persoanelor cu venituri medii.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este relativ mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

6. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă;
- permisă legal;

- fezabilă financiar;
- maxim productivă;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Având în vedere:

- tipul proprietății evaluate
- amplasarea proprietății evaluate
- neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de proprietate imobiliară rezidențială. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume:
 - este fizic posibilă;
 - este permisă legal;
 - este fezabilă financiar;
 - este maxim productivă (conduce la o valoare maximă);

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Având în vedere tipul proprietății (teren aferent blocului) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-a aplicat abordarea prin piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. În Anexa nr.1, sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. În Tabelul nr.1, este prezentată procedura de aplicare a metodei și grila comparațiilor de piață. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

110 EUR, echivalent 500 LEI

Prezentarea evaluatorului

Expertul evaluator detine legitimația cu nr.11108, din anul 2008 și este acreditat în evaluarea proprietăților imobiliare.

Certificare

Evaluările sunt întocmite în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), asociație în care expertul evaluator este membru titular.

Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Aceasta metoda a fost aplicata tinind seama de tipul proprietatii imobiliare evaluate si de adecvarea aplicarii metodei in acest caz. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii. Ofertele de vanzare pentru proprietati similare in zona analizata se situeaza in intervalul 222 lei/mp - 350lei/mp.

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

A. Teren intravilan liber zona cart. Radu Negru - 68 000 lei - (227lei/mp) - 0736 091 926

Braila, judet Braila. Aducat La 16:47, 7 August 2015, Numar anunt: 48791403

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren intravilan liber, suprafata de 300 mp, cu o deschidere 26 m, are sistem de canalizare + apa, posibilitate de racordare la celelalte utilitati la strada, este bun pt. spatiul industrial sau depozit marfa, strada in curs de asfaltare, acte la zi, zona cart Radu Negru, str. Chisinau, nr.144, intersectia cu soseaua de centura, pret negociabil, contact Cornel.

B. Vand teren Radu Negru, str. George Enescu, 164 - (286lei/mp) + 40729290914

Braila, judet Braila, Aducat La 13:13, 6 August 2015, Numar anunt: 46632405

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren intravilan 300mp (32m/9,2m) toate utilitatile accesibile imediat, acces rapid la 50m de centura Brailei, zona gradinii zoologice.

C. Teren Radu Negru - 80 000lei - (302lei/mp) - 0735 482 452

Braila, judet Braila Aducat La 12:32, 30 Iulie 2015, Numar anunt: 41053987

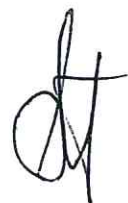
Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar Suprafata 265 m²

Vand teren zona Radu Negru pret negociabil pentru mai multe detalii ma gasiti la numarul de telefon afisat. (Inf. de la proprietar : str. Castanului, nr.29, dimensiuni 8/32, utilitatile la strada)

D. Vand teren 300 m2 zona Radu Negru! Pret negociabil! 69.000 lei - (230lei/mp) - 0741 020 307

Braila, judet Braila Postat de pe telefon La 16:26, 26 Iulie 2015, Numar anunt: 64271566



Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren 300 m2, Zona Radu Negru, deschidere 25 ml, anexe, garaj, platforma betonata, apa, canalizare. Pret negociabil: 69.000 lei!!!! (informatii de la proprietar : str. Aurorii, nr.16, deschidere = 24.5, lungime 15m, sub forma unui trapez, cadastru, apa si canalizare la teren, curent si gaze la strada);

Tabelul nr.1

Prin analiza comparațiilor directe rezulta următoarea situație:

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Lei/mp		227	286	302	230
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-22.7	-28.6	-30.2	-23.0
Pret corectat		204.3	257.4	271.8	207
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.	deplin	0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		204.3	257.4	271.8	207
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		204.3	257.4	271.8	207
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		204.3	257.4	271.8	207
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		204.3	257.4	271.8	207
LOCALIZARE					

Localizare	Str. Sebesului nr.10	Similara Str. Chisinau, nr.144	Superioara Str. G. Enescu, nr.164	Inferioara Str. Castanului, nr.29	Inferioara Str. Aurei, nr.16
Corectie unitara/procent.		%	-5%	+10%	+10 %
Corectie totala /localizare		0	-12.87	+27.18	+20.7
Pret corectat		204.3	244.53	298.98	227.7
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	1 515	300	300	265	300
Corectie unitara/procent.		+12%	+12%	+14%	+12%
Corectie totala /supr.teren		+24.52	+29.34	+41.86	+27.32
Deschiderea (m)	30	26	9.2	8	25
Corectie unitara/procent.		+4 %	+20%	+ 22%	+5%
Corectie totala /deschidere		-20.43	+17.11	+19.56	-18.63
Acces	Str. asfaltata	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /acces		+10.21	+12.22	+14.95	+11.38
Utilitati disponibile	Toate utilitatile la teren	Apa, canal-pe teren, en. el., gaze, la strada	Apa, canal, gaze si en.el. la strada	Apa, canal, gaze si en.el. la strada	Apa, canal- la teren, en.el. gaze, la strada
Corectie unitara/procent.		+5%	+20%	+20%	+5%
Corect totala /utilit.disponib.		+10.21	+48.90	+59.76	+11.38
Caracteristici deosebite	Forma terenului neregulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corect totala /caract.deoseb.		-20.43	-24.45	-29.89	-20.7
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		208.37	327.65	405.22	238.45
Corectie totala neta		-8.4	+41.65	+133.42	+19.83
Corectie totala neta%		3.7%	14.56%	44.17 %	8.62%
Corectie totala bruta		108.5	173.49	223.4	133.11
Corectie totala bruta%		47.79%	60.66%	73.84%	57.87%

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA $208.37\text{lei} \times 2.45\text{mp} = 510.5\text{lei}$ (115Euro)

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare - Conditii de vanzare similare - nu se impun ajustari.

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

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilela A are o localizare similara - nu se impun ajustari.; comparabila B are o localizare superioara proprietatii subiect, in consecinta am corectat-o cu -5%; comparabila C si D au localizari inferioare proprietatii subiect, le-am corectat cu +10%; Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea subiect are o suprafata utila de: 1 515mp Comparabilele A, B si D, au 300mp, am aplicat o corectie de +12%; Comparabila C are 265mp, am aplicat o corectie de +14%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere – proprietatea subiect are deschiderea de 30m; comparabila A are 26m, am corectat-o cu +4%; comparabila B are 9.2m, am corectat-o cu +20%; comparabila C are 8m, am corectat-o cu +22%; comparabila D are 25m, am corectat-o cu +5%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; toate comparabilele sunt amplasate pe strazi pietruite, le-am corectat cu +5%; Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A si D dispun de doua utilitati (apa si canal), celelalte doua (energie si gaze) fiind in apropiere, pentru acest fapt le-am corectat cu +5%; comparabilele B si C nu dispun de utilitati la teren, acestea fiind in apropiere, drept urmare le-am corectat cu +20%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – proprietatea subiect are forma literei U, toate comparabilele au forma de dreptunghi; am corectat toate comparabilele cu -10%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea A a carui pret ajustat este de 208.37lei/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect : $208.37\text{lei} \times 2.45\text{mp} = 510.50\text{lei}$ (1 334Euro)

Valoarea de piata rotunjita a terenului este de 500lei (115Euro)

8.Estimarea redeventei:

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

Nr. Crt.	Detalii	Propr. evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
1.	208.37lei/mp x 2.45mp	. 500	208.37lei/mp x 300mp = 62 511lei	208.37lei/mp x 300mp= 62 511lei	208.37ei/mp 265mp= 55 218lei	196.65lei/mp 300mp= 62 511lei
2.	Chiria (lei/mp/an)= Chiria(lei)/mp x S(mp)		1.0 lei x 300mp = 300lei	1.0 lei x 300mp = 300lei	1.0lei x 265mp = 265lei	1.0lei x 300mp = 300lei
3.	MCB= Val imobile/chirie		Val. Comp.A /chirie 208.37	Val.Comp.B /chirie 208.37	Val.comp.C /chirie 208.37	Val .comp.D /chirie 208.37
4.	Media MCB		208.37			
5.	Chiria = valoarea imob. subiect/MCB	500lei /208.37lei = 2.39lei/an 2.39lei /2.45mp = 0.97lei/mp/an 0.97lei/12luni = 0.08lei/mp/luna				

--	--	--

Valoarea estimata a redeventei anuale este de 2.39 lei (0.97lei/mp/an);

Valoarea estimata a redeventei lunare este de 0.20lei (0.08lei/mp/luna);

VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (Noiembrie 2015) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.4386lei – EURO;

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

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

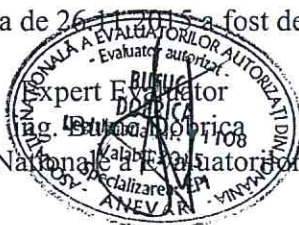
Valoarea de piața rotunjită a terenului este de 500lei (115Euro);

Valoarea estimată a redeventei anuale este de 2.39 lei (0.97lei/mp/an);

Valoarea estimată a redeventei lunare este de 0.20lei (0.08lei/mp/luna);

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 26.11.2015;
- valoarea prezentată reprezintă doar valoarea terenului;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar pentru calcule la data de 26.11.2015 a fost de 4.4386 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

1. Prezentarea ofertelor - 3 (trei) file;
2. Relevu apartament - 1(una) fila;
3. Contractul de vanzare cumparare nr.4484/12.09.2006 - 1(una) fila;
4. Fotografii ale terenului evaluat - 5 (cinci) file;



PREZENTAREA OFERTELOR

1. Teren 250mp Radu Negru - 78 000 lei – (312lei/mp) - 0728 031 908;

Braila, judet Braila Adaugat La 12:01, 13 August 2015, Numar anunt: 47082419

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 250 m²

Teren Radu Negru zona buna cu utilitati, strada asfaltata, pret negociabil.

2. Teren cartier Radu Negru - 57 000 lei- (209lei/mp) - 0729 614 401;

Braila, judet Braila Adaugat La 10:25, 11 August 2015, Numar anunt: 65528980

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 272 m²

Terenul este situat in cartier Radu Negru, strada asfaltata, fara constructie pe el, posibilitati apa, gaze, canalizare. S=272mp, D=8.5

3. Vand teren 250 mp Radu Negru -80 000 lei – (320lei/mp) - 0748 37 46 37

Braila, judet Braila Adaugat La 22:02, 8 August 2015, Numar anunt: 48704247

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 250 m²

Vand teren intravilan pe strada Praporgescu- Radu Negru , 80 000 ron – detalii la telefon ;

4. Teren intravilan liber zona cart.Radu Negru - 68 000 lei - (227lei/mp) - 0736 091 926

Braila, judet Braila Adaugat La 16:47, 7 August 2015, Numar anunt: 48791403

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren intravilan liber, supraf de 300 mp, cu o deschidere 26 m, are sistem de canalizare+apa, posibilitate de racordare la celelalte utilitati la strada, este bun pt spatiul industrial sau depozit marfa, strada in curs de asfaltare, acte la zi, zona cart Radu Negru, str. Chisinau cu sos. de centura, pret negociabil, contact cornel

5. Vand teren Radu Negru, str. George Enescu, 164 - (286lei/mp) - +40729290914

Braila, judet Braila, Adaugat La 13:13, 6 August 2015, Numar anunt: 46632405

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren intravilan 300mp (32m*9,2m) toate utilitatile accesibile imediat, acces rapid la 50m de centura brailei zona gradinii zoologice.

6. Teren 526mp in cart Radu Negru (casa demolabila) - (468lei/mp) - 0735 792 013

Braila, judet Braila Adaugat La 11:13, 6 August 2015, Numar anunt: 51201249

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 526 m²

Teren intravilan, destinatie: rezidential

-suprafata 526 metri patrati, casa demolabila (aprobare pentru demolare obtinuta)

-deschidere la strada 16m

-reper: strada Simion Barnutiu

-utilitati: apa, curent electric, canalizare, gaz (in fata portii)

-acte la zi

Contact: luni-vineri dupa ora 17.00

sambata, duminica- dupa ora 9.00

7. Teren 265 m Radu Negru. Negociabil - 23 000 € (381lei/mp) - 0761 354 378

Braila, judet Braila Postat de pe telefon La 10:54, 2 August 2015, Numar anunt: 57374934

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 265 m²

Situat in strada Nicolae Titulescu Locul are deschidere la strada de 8 m si lungime 32 m .certificat de urbanism, gazele, apa si canalizarea sunt in fata portii.strada este in curs de asfaltare.

8. Radu Negru- Teren pt. investitii - 27 000 € - (220lei/mp) - 0733 402 443

Braila, judet Braila Aducat La 12:23, 31 Iulie 2015, Numar anunt: 62357154

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 540 m²

Radu Negru- Teren in suprafata de 540 mp, deschidere de 29 ml, liber de constructie, posibilitati utilitati.
Pret:27.000 euro

9. Teren Radu Negru - 80 000lei- (302lei/mp) - 0735 482 452

Braila, judet Braila Aducat La 12:32, 30 Iulie 2015, Numar anunt: 41053987

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar Suprafata 265 m²

Vand teren zona Radu Negru pret negociabil pentru mai multe detalii ma gasiti la numarul de telefon afisat. (str. Castanului, nr.29, dimensiuni 8/32, utilitatile la strada)

10. Vand teren 300 m2 zona Radu Negru !Pret negociabil! 69.000 lei - (230lei/mp) - 0741 020 307

Braila, judet Braila Postat de pe telefon La 16:26, 26 Iulie 2015, Numar anunt: 64271566

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Vand teren 300 m2 Zona Radu Negru ,deschidere 25 ml ,anexe,garaj,platforma betonata,apa,canalizare.Pret negociabil:69.000 lei!!!! (str. Aurei, nr.16, deschidere= 24.5, lungime 15m, sub forma unui triunghi, cadastru, apa si canalizare la teren, current si gaze la strada);

11. Teren Radu Negru - 45 000 € - (391lei/mp) - 0732 615 322

Braila, judet Braila Aducat La 21:38, 25 Iulie 2015, Numar anunt: 22151153

Salveaza ca favorit

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 506 m²

teren intravilan 506m2, deschidere 16m, str. Castanului, in vecinatate statie tramvai, apa si canalizare.

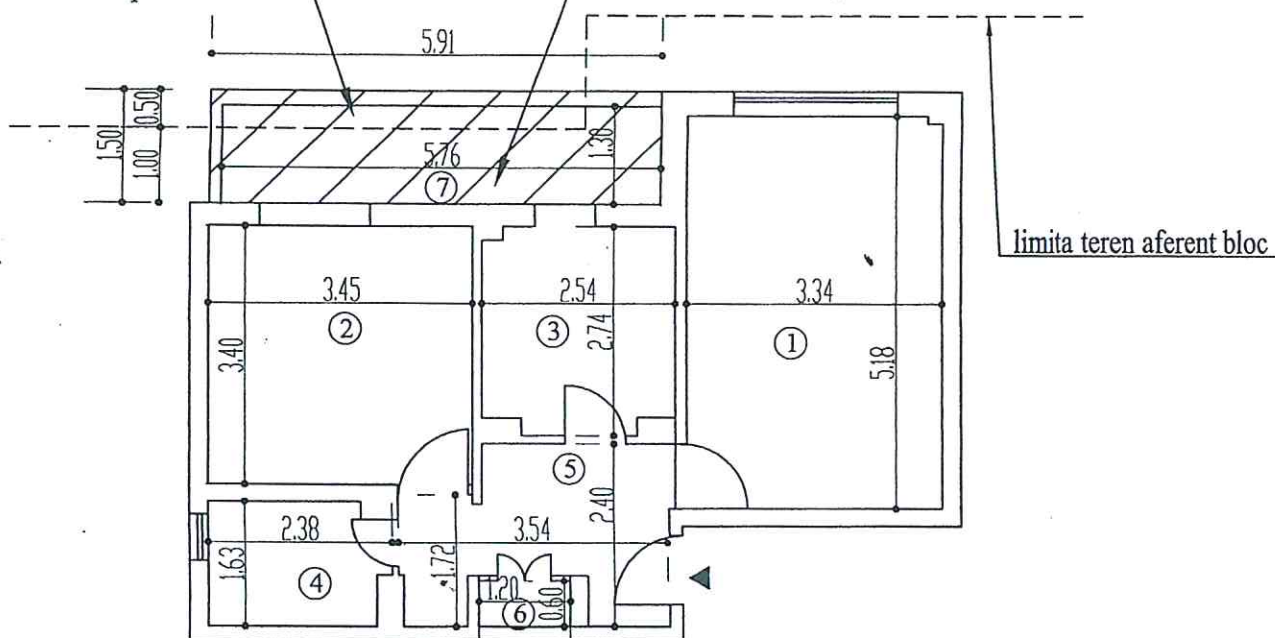
RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp.)	Adresa imobilului	
797	54.52 mp	Mun.Braila, cart. Radu Negru , str. Sebesului , nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter , ap. 2.	
Cartea funciara colectiva	70500	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	

extindere - balcon pe teren aferent domeniul public sc= 2.45 mp reprezentand 28% din sc. totala de 8.86 mp

extindere - balcon pe teren aferent bloc sc=6.41 mp reperezentand 72% din sc. totala de 8.86mp



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Cameră de zi	17.28
2	Dormitor	11.97
3	Bucatarie	6.67
4	Baie	3.65
5	Hol	6.75
6	Debara	0.72
Suprafață Utilă = 47.04 mp		
7	Balcon	7.48
Suprafață Totala = 54.52 mp		
Executant, S.C. CADCONSTRUCT S.R.L		Data nov. 2015
Recepționat,		Data



PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1 : 2000

22 MAR 2005

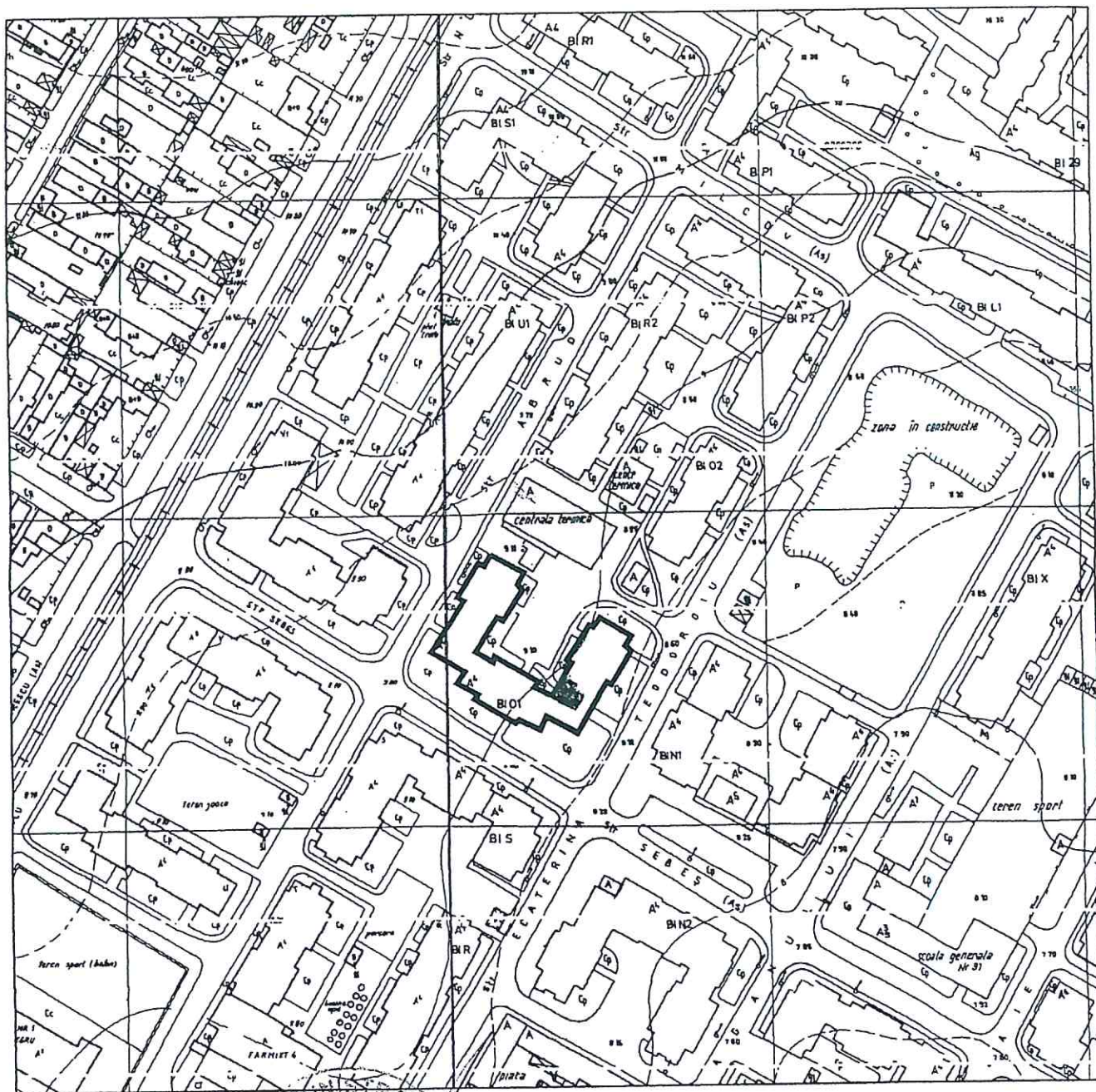
Judetul: Braila

Teritoriul administrativ: Braila

Cod SIRUTA: 42682-2

Adresa: Ans. Radu Negru, str. Sebes nr. 10 (in acte str. R. Negru), bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2.

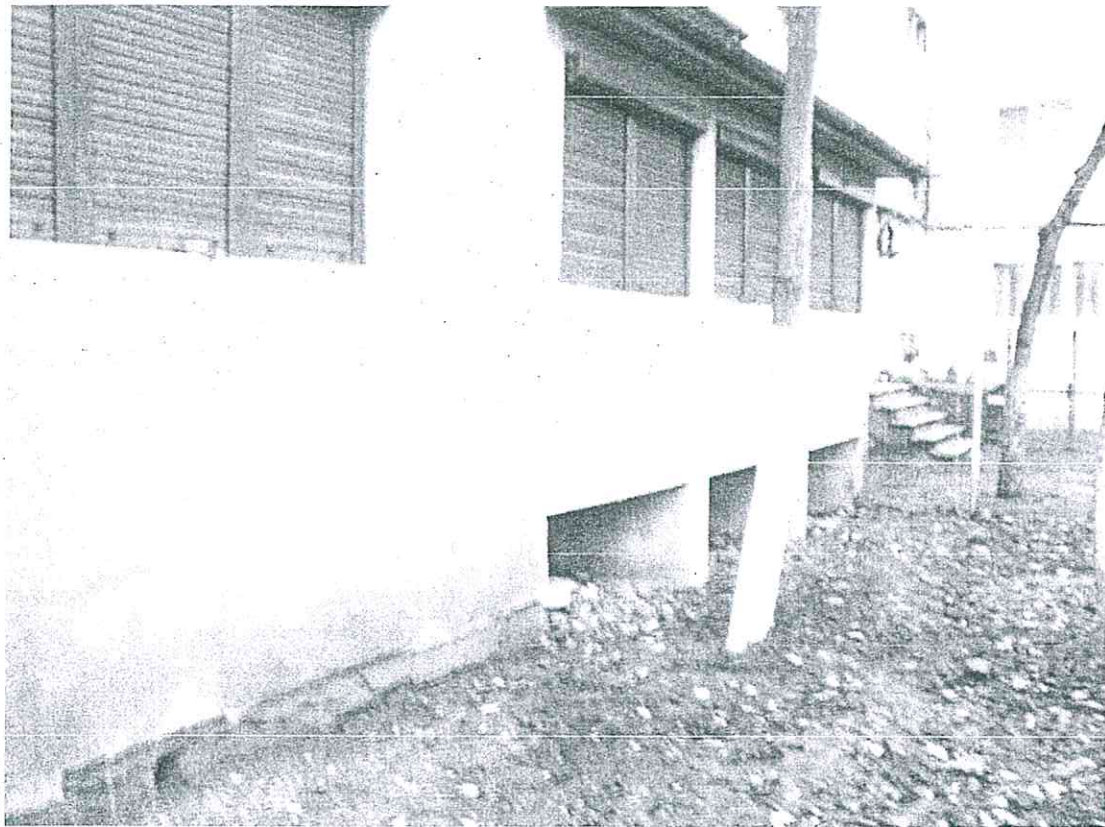
Nr. cadastral:



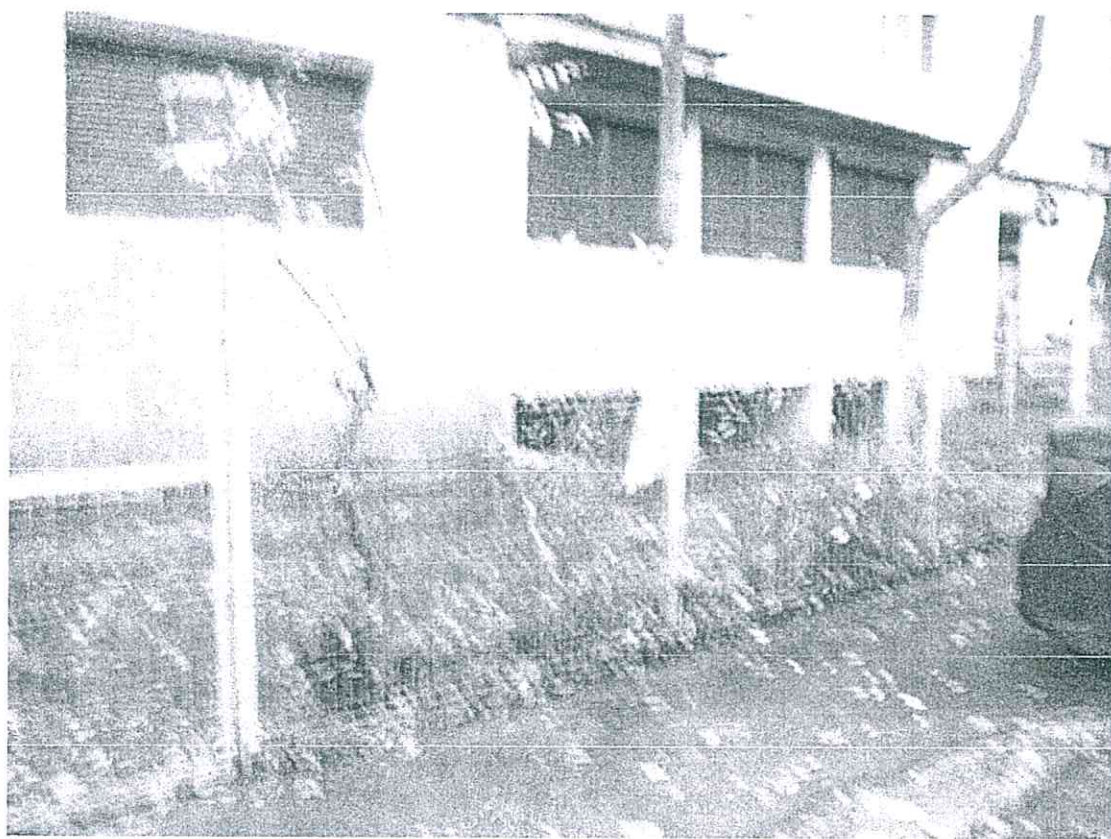
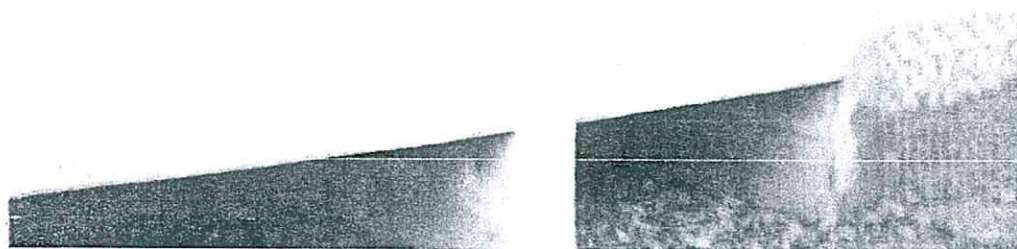
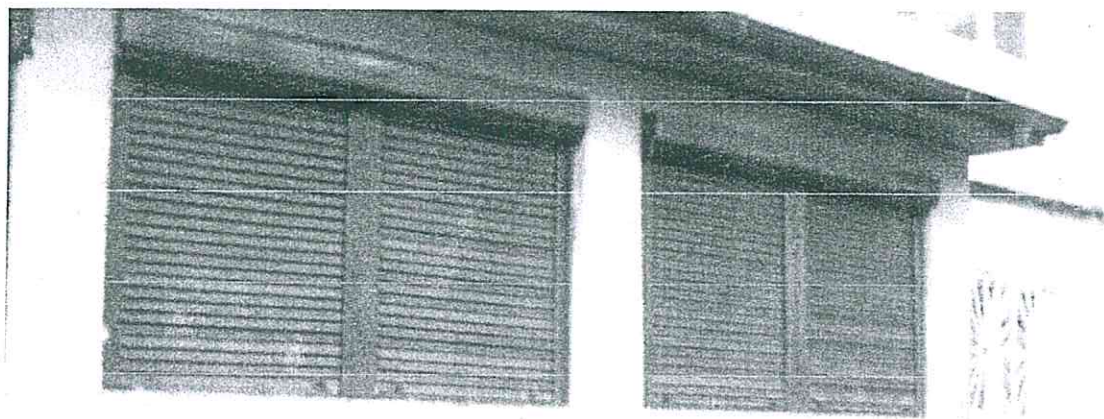
Executant: ing. MOCANU METIN COSMIN

Data: 21.03.2005





Handwritten signature or initials.



Handwritten signature or initials.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	13717
Ziua	03
Luna	03
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Sebesului, nr. 10, bloc 01, scara 1, etaj p,
nr. ap. 2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	88653	2	pe teren se afla constructie balcon pe teren aferent domeniu public 2mp reprezentand 28% din supraf constr totala =9mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
13717 / 03.03.2016			
Act administrativ nr. 2895, din 21.01.2016, emis de PRIMARIA, Hotararea nr. 325/30.09.2011 CLM Braila, reactualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Braila			
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	

C. Partea III. SARCINI

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

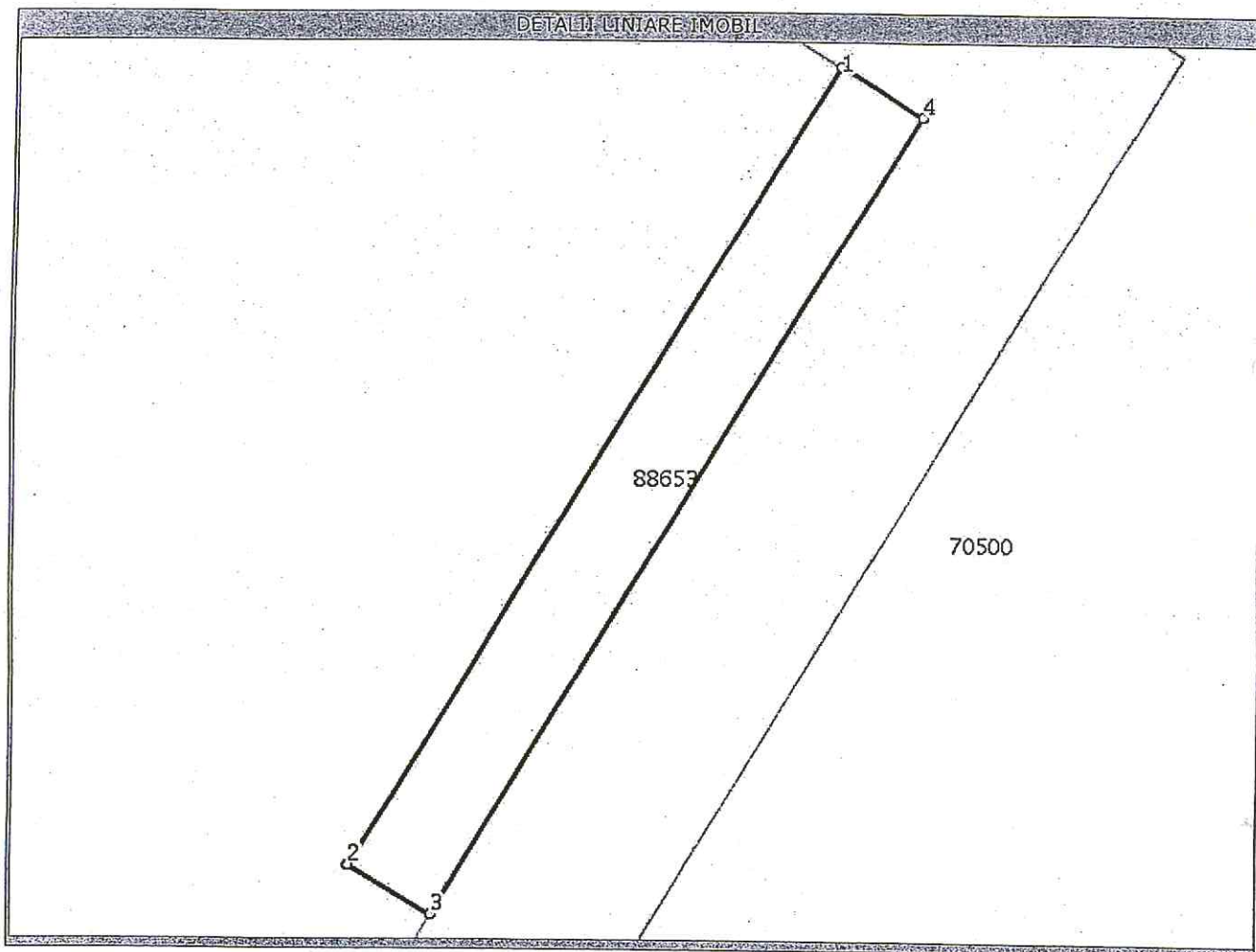
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Sebesului, nr. 10, bloc 01, scara 1, etaj p, nr. ap. 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
88653	2	pe teren se afla constructie balcon pe teren aferent domeniu public 2mp reprezentand 28% din supraf constr totala =9mp

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	4,9
2	3	0,5
3	4	4,9
4	1	0,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funcara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funcara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
21/03/2016

Data eliberării,
24.03.2016

Asistent-registrator,
PETRUTA TIRIAC



Referent,

ȘTEEFĂNUȚĂ STELUTA

referent

(parafă și semnătură)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

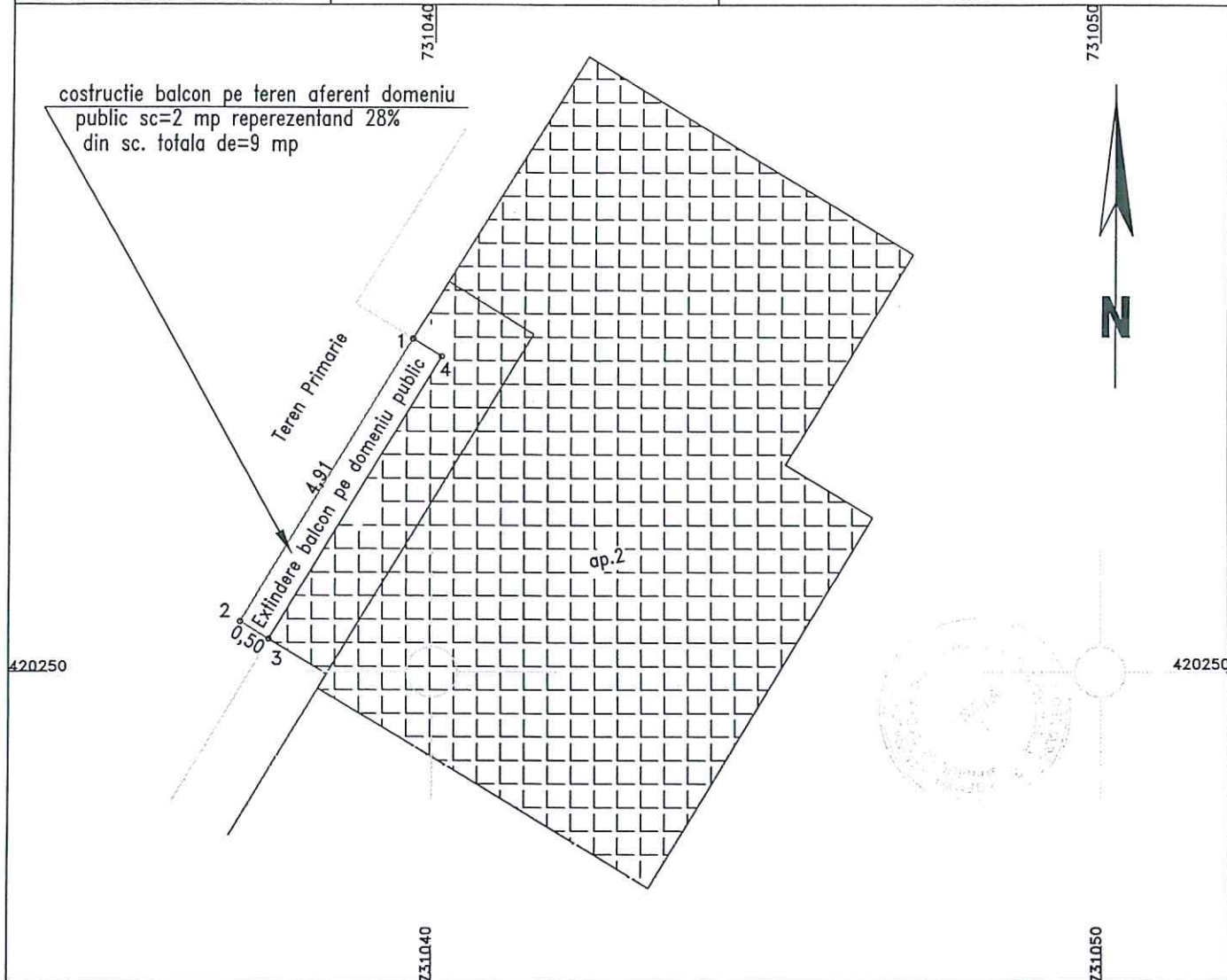
Scara 1:100

13717/

03. MAR. 2016

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
98653	2 mp	Municipiul Braila, Str.Sebesului, nr.10 (bl. 01, sc.1, parter, ap.2. - balcon)

Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA
--------------------	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	2	Supr. teren domeniu public aferent extinderii balcon reprez. 28% din totalul de sc 9mp
TOTAL		2	

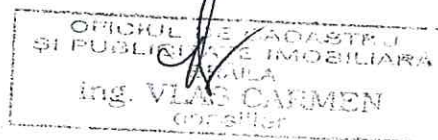
B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Valoare de circulatie - lei	Mentuni
		-	

Suprafata total masurata = 2 mp
Suprafata din act = 2 mp

Inspector

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



Data:.....



DATA: FEB.2016



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	13774
Ziua	03
Luna	03
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Braila, Cartier RADU NEGRU, Strada Sebesului, nr. 10,
bloc O1, scara 1, etaj PARTER, nr. ap. 2

Nr. CF vechi: 29440
Nr. cadastral vechi: 797/2

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	70500-C1-U15	-	47,27		111/ 10000	APARTAMENT 2 CAMERE, DEPENDINTE IMPREUNA CU COTA INDIVIZA DE 1,11% TEREN IN FOLOSINTA SI UN BALCON CU S. CONSTRUITA DE 8.46 MP DIN CARE 6.41 MP PE TEREN AFERENT BLOC SI 2.45 MP PE TEREN AFERENT DOMENIUL PUBLIC, EDIFICAT IN 2008.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
18898 / 14.09.2006			
Contract de vanzare-cumparare nr. aut nr 4484, din 12.09.2006, emis de BN SC RALEA & RALEA			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) PLESOIANU ANGEL LUCIAN	(provenita din conversia CF 29440)	
	2) PLESOIANU CARMEN, soti		
13774 / 03.03.2016			
Act administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE E EXTINDERII CONSTRUCTIEI NR 8198, din 29.02.2016, emis de PRIMARIA BRAILA			
B2	se completeaza descrierea apartamentului din foaia A cu balcon in suprafata construita de 8,86 mp	A1	-

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Braila, Cartier RADU NEGRU, Strada Sebesului, nr. 10, bloc O1, scara 1, etaj PARTER, nr. ap. 2

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	70500-C1-U15	-	47,27			111/10000	APARTAMENT 2 CAMERE, DEPENDINTE IMPREUNA CU COTA INDIVIZA DE 1,11% TEREN IN FOLOSINTA SI UN BALCON CU S. CONSTRUITA DE 8.46 MP DIN CARE 6.41 MP PE TEREN AFERENT BLOC SI 2.45 MP PE TEREN AFERENT DOMENIUL PUBLIC, EDIFICAT IN 2008.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanța nr. BRC82141/03-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262,

Data soluționării,
23/03/2016

Asistent-registrador,

MIRELA



Referent,

STELIANA STELUȚA

referent

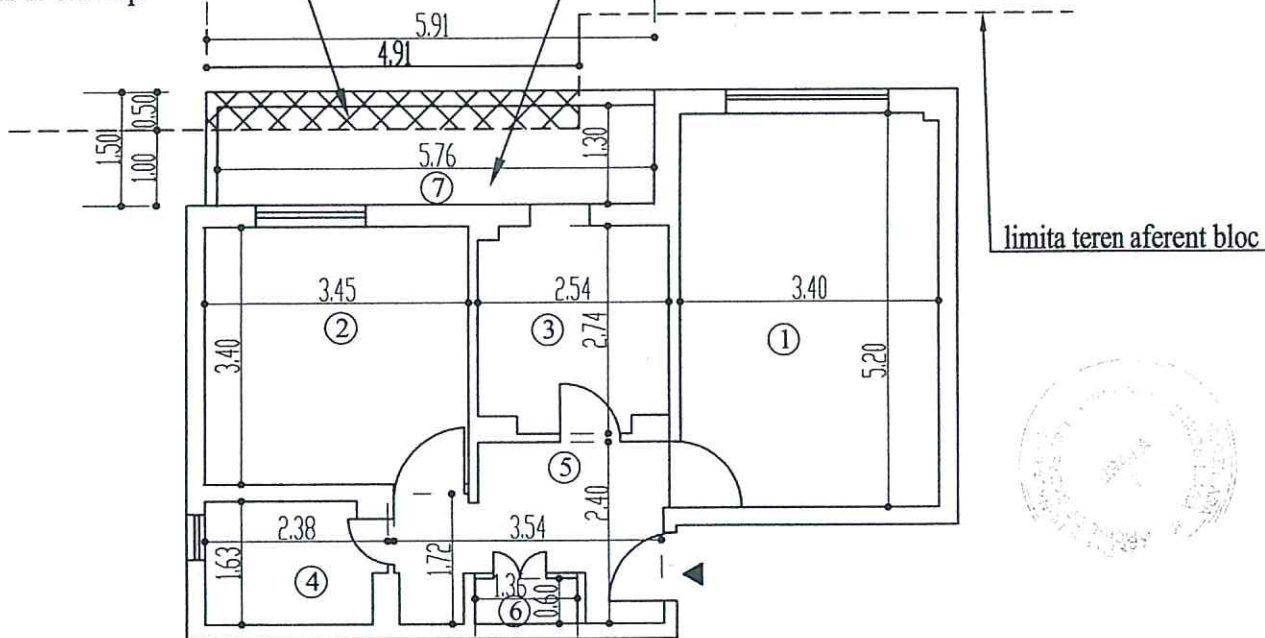
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
24.03.2016

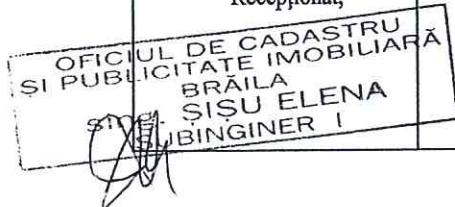
Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp.)	Adresa imobilului	
797	47.27mp	Mun.Braila, cart. Radu Negru, str. Sebesului, nr. 10, bl. O1, sc. 1, parter, ap. 2.	
Cartea funciara colectiva	70500	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	70500-C1-U15

extindere - balcon pe teren aferent domeniul public sc= 2.45 mp reprezentand 28% din sc. totala de 8.86 mp

extindere - balcon pe teren aferent bloc sc=6.41 mp reperezentand 72% din sc. totala de 8.86mp



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Cameră de zi	17.66
2	Dormitor	11.73
3	Bucatarie	6.67
4	Baie	3.65
5	Hol	6.74
6	Debara	0.82
Suprafață Utilă = 47.27 mp		
7	Balcon	7.48
Executant, S.C. CADCONSTRUCT S.R.L.		Data nov. 2015
Recepționat,		Data 08. MAR. 2016



RELEVU APARTAMENT

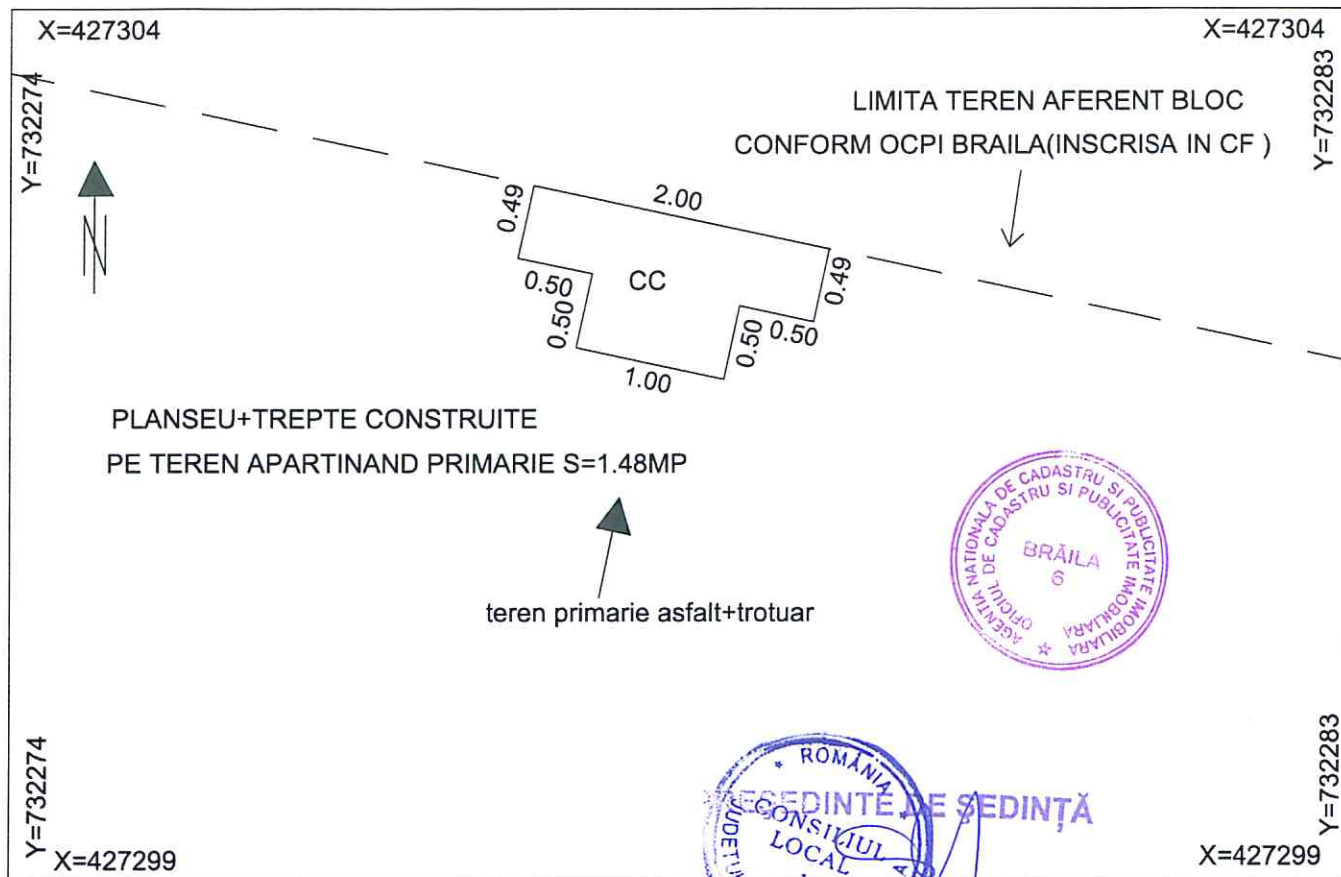
SCARA 1:50

Anexa nr. 19.1
LA HCM NR. 144/27.04.2016

88645

13857/03.MAR.2016

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
399	1.48mp	Mun. Braila, Calea Galati nr 350, bl 20 ,sc2 ,parter ,ap28 extindere balcon pe teren primarie	
Cartea Funciara colectiva nr.	71585	UAT	Braila
Cod unitate individuala (U)	C1-U13	CF individuala	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1.48mp	Imobil neimprejmuit
TOTAL		1.48mp	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	ANEXA	1.48mp	PLANSEU +TREPTTE ACCES
TOTAL			relevu conform proiect neexecutat

Suprafata masurata(mp)=1.48

Suprafata act(mp)=1.48

Executant: SC AGROIMOBILIARA SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 18.01.2016	OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Inspector ing. MUŞAT GABRIELA Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
---	--

Evaluări imobiliare

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

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: 30.09.2015

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 6,65 m.p. –** proprietate publică, aferent proiectului „Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament” situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila

Data evaluării: 30.09.2015

Valoarea estimată de piață a chiriei pentru teren : **98,44 LEI/AN/6,65 M.P.**
respectiv **14,80 LEI/AN/M.P.**
sau **1,23 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare.

Expert evaluator - E.P.I., E.B.M., E.I.
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Ec. Lupșa Marinel



RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 6,65 M.P.,

proprietate publică, aferent proiectului

„Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial,
extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter
provizoriu) și re compartimentare apartament”

situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20,
sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

***Data evaluării
Solicitant***

**30 septembrie 2015
Bîșceanu Sorin și Bîșceanu Violeta**

Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 30.09.2015.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către dl. BÎȘCEANU SORIN ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către BÎȘCEANU SORIN, proprietar al imobilului situat în municipiul Brăila, calea Galați, nr. 350, bloc 20, scara 2, ap. 28, parter.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 29 septembrie 2015. Data efectivă a evaluării este 30 septembrie 2015. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

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

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului», TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 6,65 M.P., aferent proiectului „Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament” situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila, la data de 30.09.2015 (cu TVA) este de 2.461 LEI

Astfel, CHIRIA minimă este de:

2.461 LEI/25 ANI,
adica 98,44 LEI/AN/6,65 M.P., respectiv 14,80 LEI/AN/M.P.
sau 1,23 LEI/LUNĂ/M.P.

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert evaluator în:

- Proprietăți Imobiliare
- Bunuri Mobile
- Întreprinderi

Legitimția nr. 13.739

ec. Lupșa Marinel



Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

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

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor
- 5.4. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinie și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 30.09.2015.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către dl. BÎȘCEANU SORIN ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către BÎȘCEANU SORIN, proprietar al imobilului situat în municipiul Brăila, calea Galați, nr. 350, bloc 20, scara 2, ap. 28, parter.

Inspectia bunului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator, in ziua de 29 septembrie 2015. Data efectiva a evaluarii este 30 septembrie 2015.

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

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

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

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

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietatii/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 30.09.2015 (cu TVA), este de 2.461 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert evaluator în:

- Proprietăți Imobiliare
- Bunuri Mobile
- Întreprinderi

Legitimăția nr. 13.739

ec. Lupșa Marinel



Partea II – PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

- probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Condiții limitative:

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

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 30.09.2015.

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

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

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ *IVS Cadrul general*

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

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

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Septembrie 2015, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 30.09.2015.

2.6. Moneda raportului.

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

2.7. Modalități de plată.

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

2.8. Inspectia proprietății.

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

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

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

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

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent proiectului „Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și re compartimentare apartament” situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN si se afla in intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Langa terenul de 6,65 m.p. este amplasata proprietatea soților Bîșceanu Sorin și Bîșceanu Violeta din Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila.

3.2. Descrierea juridica.

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

3.3. Inspectia proprietatii.

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

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

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

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent proiectului „Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și re compartimentare apartament” situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila.

Suprafata terenului este de 6,65 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către dl. Bîșceanu Sorin. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului este la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile d-lui Bîșceanu Sorin, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari comerciale - adica pentru constructia unui balcon, constructie provizorie -, mai exact pentru proiectul „Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament” situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent proiectului „Schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament” situat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	6,65 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20, sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila.
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulata
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activitati comerciale (extindere spațiu comercial) – adecvata
11	Poluare	Fara probleme deosebite care sa influenteze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme

15	Restricții (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Comercial, schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și re compartimentare apartament

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

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

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

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

Clima

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

Caracteristici geotehnice

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

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

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

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

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale

judetului, prin faptul ca este posibila si eficienta implementarea in zone diferite de activitati identice, generatoare de profit, sau se constata etape de dezvoltare premergatoare de activitati profitabile in zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

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

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- comercial, schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

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

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

4.4. Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie

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

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor comerciale (schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaje: terenul este intr-o zona pretabila la constructia comerciala, schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament.

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

- utilizari comerciale - schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu

comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament.

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

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

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

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor comerciale (schimbare de destinatie apartament din locuinta in spatiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte si podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului în valoare și tine cont de așteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia sa. În abordarea evaluarii, s-au consacrat urmatoarele metode, care tin cont de situatia de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informatiilor de piata:

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

Metodologia evaluarii cuprinde doua abordari: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordari. Ambele abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care considera ca daca sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețului cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

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

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea funcționala, și deprecierea economica.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de catre bunul evaluat. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul anticiparii, respectiv valoarea deriva din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

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

Evaluarea din prezentul raport face recurs la urmatoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internationale de Evaluare:

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

5.3. Abordarea prin metoda reziduala.

Generalitati

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se afla amplasata în intravilanul municipiului Braila, judetul

Braila, fiind compusa din teren intravilan in suprafata de 6,65 M.P..

Se aprecieaza ca zona este lipsita de poluare. Oferta de teren in zona se mentine la un nivel scazut. Caracteristicile fizice ale terenului si utilitatile disponibile infuenteaza utilizarea terenului, si in mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fisa tehnica a bunului de evaluat.

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

Din studiul celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri comerciale (schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament balcon la locuinta familiala).

Pentru stabilirea corecta si reala a valorii de piata a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduala.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

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

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

Calculul ratei de capitalizare – constructii

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

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

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (Vc) pentru cea mai buna

utilizare a terenului ;

- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate dacă ar fi închiriată în condițiile pieței pentru utilizarea în ipoteza celei mai bune utilizări, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scăderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scăzând impozitele și taxele (IT) aferente proprietății;
- calcularea venitului net efectiv generat de clădire (VNEc) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru construcții 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (Vt) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adică valoarea unei proprietăți (V), privită ca o investiție, este raportul între venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietate periodic (anual) și rata de capitalizare (ca exprimare a speranței de recuperare a investiției) în condiții lipsite de risc, atunci :

- Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai bună utilizare este definit ca fiind «utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare».

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor existente, dacă este cazul. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Sintem de acord că cea mai bună utilizare a terenului în suprafața actuală de 6,65 MP ar fi construirea - comercial, schimbare de destinație apartament din locuință în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest (construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament de cca. 6,65 mp - clădire în scopuri comerciale, suprafața închiriată în totalitate, la prețul pieței de 6,5 lei/mp suprafața construită pe lună.

Estimarea costului construcției ipotetice (Vc) pentru cea mai bună utilizare a terenului

Costul de construcție pentru un astfel de imobil (extindere) îl estimăm la 1.000-1.500 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafața construită, conform ofertelor societăților de profil din județul Braila.

Cheltuielile cu impozitele și taxele locale au fost estimate la circa 80 lei/anual, plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele și taxele locale din anul 2015.

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

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea constructiei	$V_c = 6,65 \text{ mp} \times 1.100 \text{ lei/mp}$	7.315 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 6,65 \text{ mp} \times 6,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	518,64 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	10,37 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	508,27 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	80 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	428,27 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	256,02 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	172,25
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt / C$	2.461 lei

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 6,65 M.P.,
aferent proiectului "Schimbare de destinație apartament din locuință
în spațiu comercial, extindere tip windfang cu alee, trepte și podest
(construcții cu caracter provizoriu) și recompartimentare apartament"
amplasat în municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 350, bloc 20,
sc. 2, ap. 28, parter, județul Brăila,
la data de 30.09.2015 (cu TVA)
este de 2.461 LEI

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

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 30.09.2015, este de 2.461 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală.

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

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

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

Redevența anuală (prin analogie pentru stabilirea CHIRIEI anuale), conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

”CAPITOLUL II: Concesionarea terenurilor pentru construcții

Articolul 13

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

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

Astfel, CHIRIA minimă este de:

2.461 LEI/25 ANI,

adica 98,44 LEI/AN/6,65 M.P., respectiv 14,80 LEI/AN/M.P.

sau 1,23 LEI/LUNĂ/M.P.

Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București

Economist

Din anul 1998

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

Expert contabil

Din anul 1999

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular

Din anul 2006

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de bunuri mobile – membru titular

Din anul 2007

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Auditor Financiar

Din anul 2007

Universitatea HYPERION București

Facultatea de Științe Economice

Master în audit financiar contabil și consiliere

Din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2007 (reacreditat în anul 2011)

Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)

Consultant Fiscal

Din anul 2007

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2008

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de întreprinderi – membru titular

Din anul 2010

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

Expert evaluator de întreprinderi

Din anul 2010

Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)

Practician în insolvență

Din anul 2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

