

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 248

din 27.07.2016

Privind: Completarea anexelor *nr.1* 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 nr.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, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituției Arhitectului Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

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

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

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

H O T A R A S T E :

Art.I Se aprobă completarea *anexei nr.1* privind „Lista terenurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, care sunt sau pot fi ocupate de module pentru activități economice”, din *H.C.L.M. nr.429/21.12.2015*, cu terenurile menționate în *anexa nr.1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

1) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 7,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.3, din blocul B10, sc.1, parter, Str. Octav Doicescu nr.8, solicitanților Neguțu Daniel și Neguțu Cosmina - Gabriela, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în quantum de **0,833 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.3.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Quantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 18,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.30, din blocul L1, sc.3, parter, Str. Milcov nr.8, solicitantului Argint Irinel, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, acces din exterior cu trepte și podest.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în quantum de **0,28 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.4.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Quantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

3) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.14, din blocul Caraiman, sc.1, parter, Str. Caraiman nr.14, solicitantei Dragomirescu Angelia, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.5.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în quantum de **0,35 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.5.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Quantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

4) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.84, din blocul 37, sc.5, parter, Aleea Chimiștilor nr.4, solicitantului Georgescu Mircea, 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.6.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,59 lei/mp/lună**, onform aportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.6.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

5) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 8,33 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.23, din blocul 7, sc.2, parter, Calea Galați nr.62, solicitantului Vlad Ștefan, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee acces trepte și podest.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.7.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,56 lei/mp/lună**, onform aportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.7.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

6) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.4, din blocul G1, sc.1, parter, Aleea Cutezătorilor nr. 2, solicitantei S.C. OTO MED S.R.L., în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee acces și rampă.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.8.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,33 lei/mp/lună**, onform aportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.8.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

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

Art.V 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,
BADIU VIRGINIA – LOREDANA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Anexa 1
la H.C.L.M. nr. 248/27.07.2016
(completare la anexa nr. 1 din H.C.L.M. nr. 429/2015)

LISTA TERENURILOR CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI
BRĂILA, CARE SUNT SAU POT FI OCUPATE DE MODULE PENTRU
ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp)
1	Str. Pietății nr. 1A	12
2	Piața Microhală	14
3	Faleza Dunării, lângă intrarea de serviciu a Hotelului Belvedere	182,15 (modificare poz. 261)

ȘEF SERVICIU AUTORIZAȚII
LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII,

Munteanu Mihaela



DIRECTOR EXECUTIV D.P.,

Prundea Elena



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR.2
LA H.C.L.M. NR. 248/27.07.2016
(completare la anexa nr.4 din HCLM nr.429/2015)

Nr. crt.	Amplasament	Suprafață
1	adiacent apartamentului nr.3, din blocul B10, sc.1, parter, Str. Octav Doicescu nr.8	7,00 mp
2	adiacent apartamentului nr.30, din blocul L1, sc.3, parter, Str. Milcov nr.8	18,00 mp
3	adiacent apartamentului nr.14, din blocul Caraiman, sc.1, parter, Str. Caraiman nr.14	2,00 mp
4	adiacent apartamentului nr.84, din blocul 37, sc.5, parter, Aleea Chimiștilor nr.4	3,00 mp
5	adiacent apartamentului nr.23, din blocul 7, sc.2, parter, Calea Galați nr.62	8,33 mp
6	adiacent apartamentului nr.4, din blocul G1, sc.1, parter, Aleea Cutezătorilor nr. 2	6,00 mp

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BADIU VIRGINIA – LOREDANA

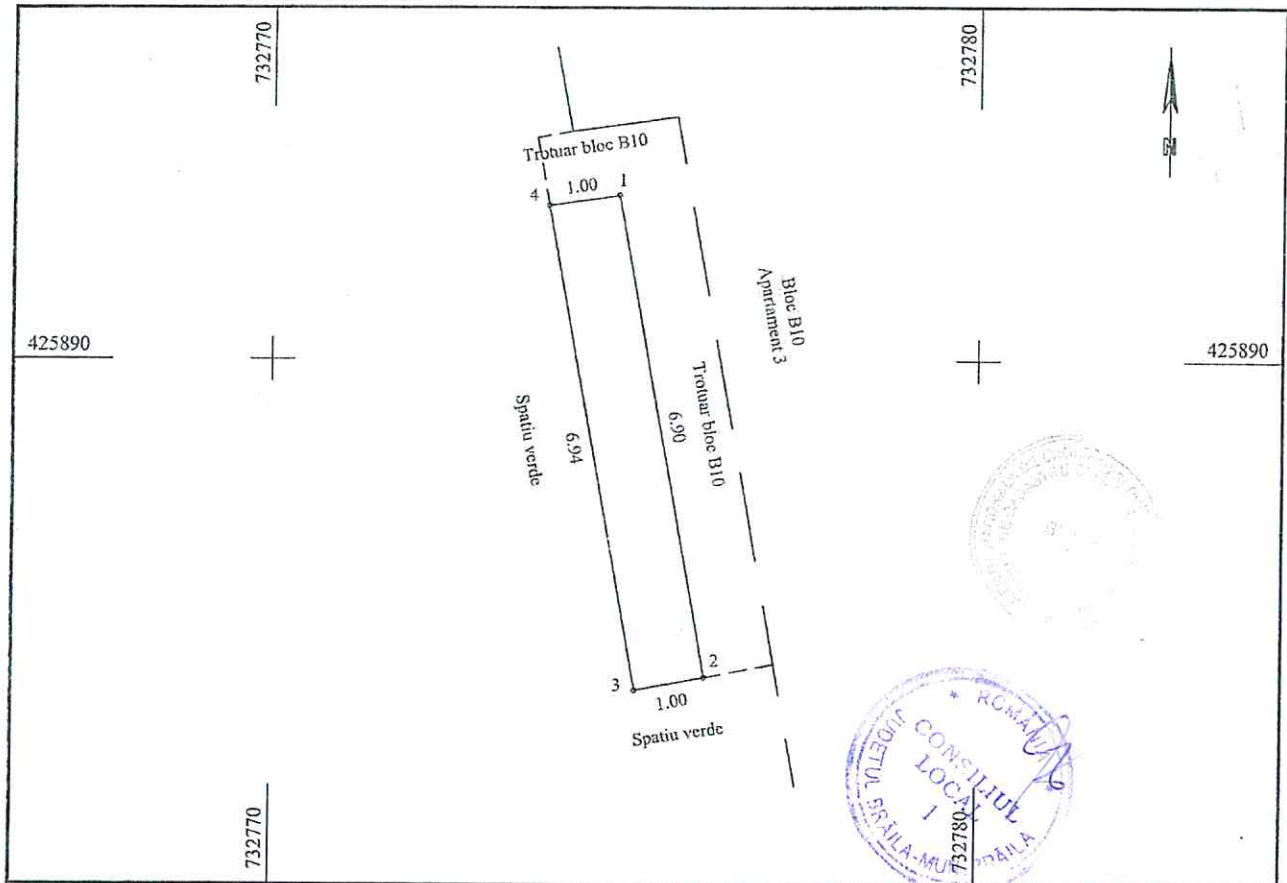


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf.masurata	Adresa imobilului
	7	Intravilan mun. Braila
89002		Cart.Progresul, Str.Octav Doicescu nr.8 (in act str.Sevastopol) bl. B10, sc.1, ap.3, parter - extindere
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 22904/ 26. APR. 2016



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
1	CC	7	-	Imobil neimpreguiuit
				teren domeniu public inchiriat pentru extindere apartament 3
TOTAL		7	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
TOTAL	-		-

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp

Suprafata conform act = 7 mp

Executant, Stoica Lucian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data: 10.03.2016	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si si atribuirea numarului cadastral BRILA sing. SISU ELENA SUBINGINER I Data:..... 04. MAI. 2016 Stampila BCPI
--	---



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832482, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE •
EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

RAPORT DE EVALUARE IANUARIE/2016

- OBIECTIV: TEREN DOMENIUL PUBLIC –
CONSTRUCȚIE
BALCON APARTAMENT BL. B10,
SC. 1, AP. 3,
CARTIER VIDIN - PROGRESU
- BENEFICIAR: NEGUȚU DANIEL ȘI
NEGUȚU COSMINA - GABRIELA
- SCOPUL
EVALUĂRII: EVALUARE ÎN VEDEREA
STABILIRII VALORII DE
CONCESIONARE SAU
ÎNCHIRIERE
- AMPLASAMENT: MUNICIPIUL BRĂILA,
CARTIER VIDIN – PROGRESU,
STR. OCTAV DOICESCU NR. 8,
JUDEȚUL BRĂILA
- SUPRAFAȚĂ
TEREN: 7,00 MP



EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU

IANUARIE 2016

LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016



INVPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel.0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI •
INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

RAPORT DE EVALUARE

1. DATE GENERALE

Proprietarii apartamentului amplasat la parterul **blocului B10, sc. 1, ap. 3 – municipiul Brăila, str. Octav Doicescu nr. 8**, au executat un balcon cu dimensiuni generale în plan de **1,00 m x 6,90 m**, ocupând astfel teren din domeniul public, pe o suprafață de **7,00 mp**.

Pentru a se stabili valoarea de concesiune sau închiriere a terenului pe perioada existenței construcției, Primăria Municipiului Brăila a solicitat proprietarului evaluarea terenului ocupat din domeniul public, în vederea stabilirii valorii de închiriere sau concesiune, evaluare efectuată de un expert tehnic evaluator atestat ANEVAR.

2. DESCRIERE AMPLASAMENT ȘI CONDIȚII DE EFECTUARE EVALUARE

Blocul B10 din ansamblul Vidin – Progresu, este situat în **zona a III-a de interes arhitectural și comercial** a municipiului Brăila, într-o zonă cu caracter de zonă industrială, având în vedere realizarea acestui cartier de locuințe în imediata vecinătate a Uzinei "I.U.G. PROGRESU".

Pentru evaluarea terenului, în vederea stabilirii valorii de închiriere sau concesiune, s-au avut în vedere prețurile practicate pe piața liberă, pentru tranzacții similare efectuate în zonă, precum și ținând cont de evaluările publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila.



În vederea stabilirii valorii de tranzacționare a terenului s-a aplicat metoda comparației, rezultând următoarele:

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	Str. Progresului	Teren intravilan S = 220,00 mp	210,00	MAI 2015
2.	Str. Cezar Petrescu	Teren intravilan S = 350,00 mp	180,00	AUGUST 2015
3.	Str. Mircea Mălăeru	Teren intravilan S = 400,00 mp	310,00	OCTOMBRIE 2015

Analiza cererii:

Din datele prezentate, se observă că sunt terenuri vandabile și sunt persoane interesate să achiziționeze terenuri, din acest motiv evaluatorul consideră că un preț de **250 lei/mp = 55 Euro/mp** este un preț competitiv în zona respectivă. Valoarea totală a terenului în suprafață de **7,00 mp** este de:

- Valoare teren: **7,00 mp x 250 lei/mp = 1.750 lei**

Pentru concesionarea terenului s-au avut în vedere prevederile **Legii nr. 50/1991, reactualizată**, prin care se specifică faptul că în cazul plății concesiunii pe o perioadă de 25 ani, terenul poate intra în posesia definitivă a concesionarului.

Preț de concesionare/an = **1.750 lei : 25 ani = 70 lei/an = 15 Euro/an.**

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și poate fi actualizată anual, în funcție de rata inflației și cursul euro/leu.

3. CONCLUZII

Ca urmare a evaluărilor efectuate asupra terenului ocupat din domeniul public, prin construirea unui balcon la apartamentul amplasat **la parterul blocului B10 – str. Octav Doicescu nr. 8 din municipiul Brăila – proprietatea fam. NEGUȚU DANIEL și NEGUȚU COSMINA -**



GABRIELA, au rezultat următoarele valori:

- Valoarea actuală a terenului: S = 7,00 mp 1.750 lei = 386 Euro
- Valoarea de concesionare sau
închiriere: S = 7,00 mp 70 lei/an = 15 Euro/an.
- Curs BNR din data de 29.01.2016 este de 1 Euro = 4,53 lei.
- Valorile determinate nu conțin T.V.A.

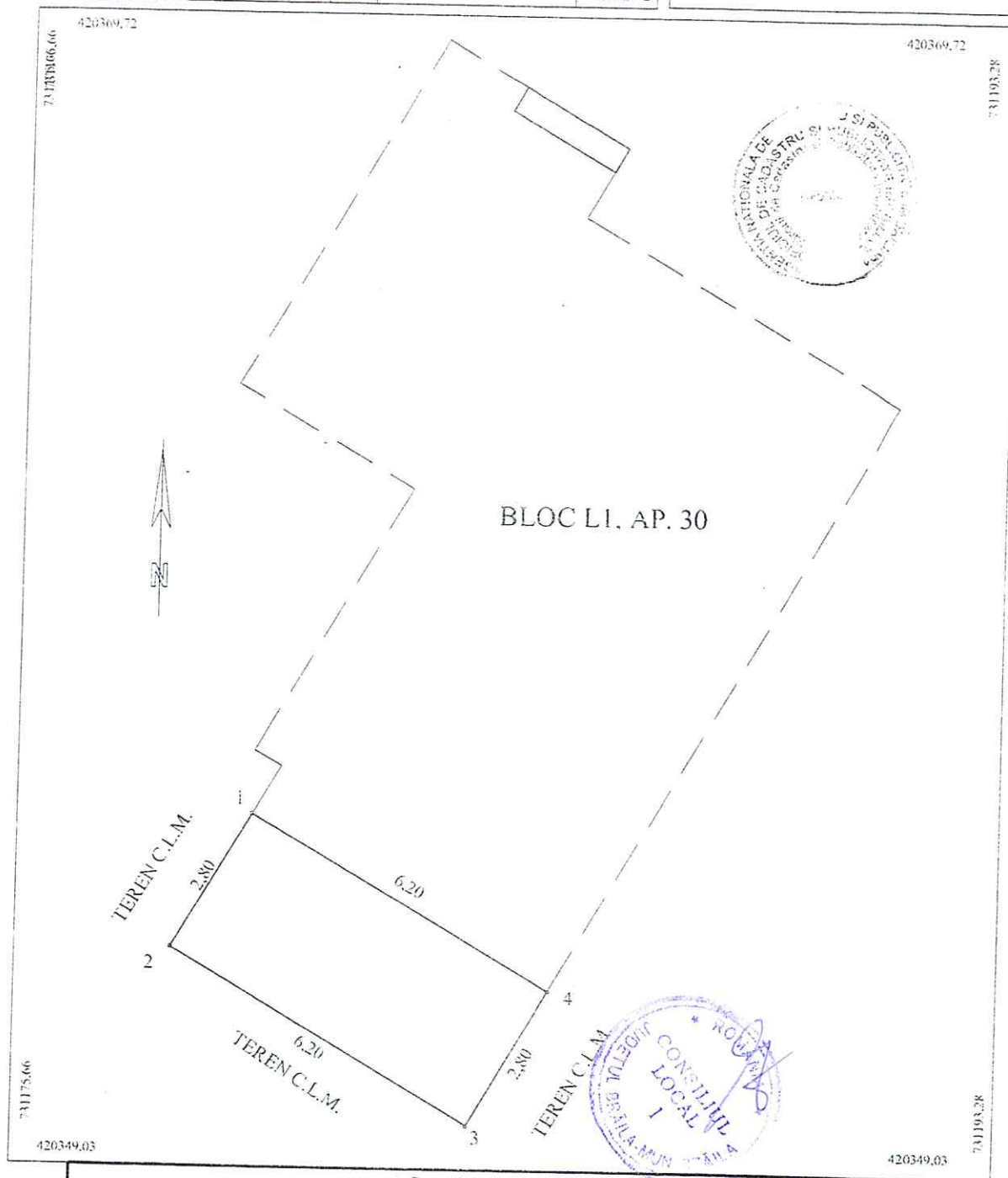
**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



Nr. cadastral 87110	Supraf. masurata 17mp	Adresa imobilului Mun. BRAILA
str. Milcov nr. 8, bl. L1, ap. 30, parter		
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA 42682 - 2

O.C.P.I. BRAILA
33603 19. MAI 2016
Nr. R.G. Data



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii	
1	TDI	CC	17	limite materializate cu perete constructie Nota: teren domeniu public afaceri extindere apartament	
TOTAL			17		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Volum de intravilan	Mentii
Suprafata conform masuratori - 17mp					
Executanti ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor in teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale corespundenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 27.02.2016			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCP		

MAI 2016

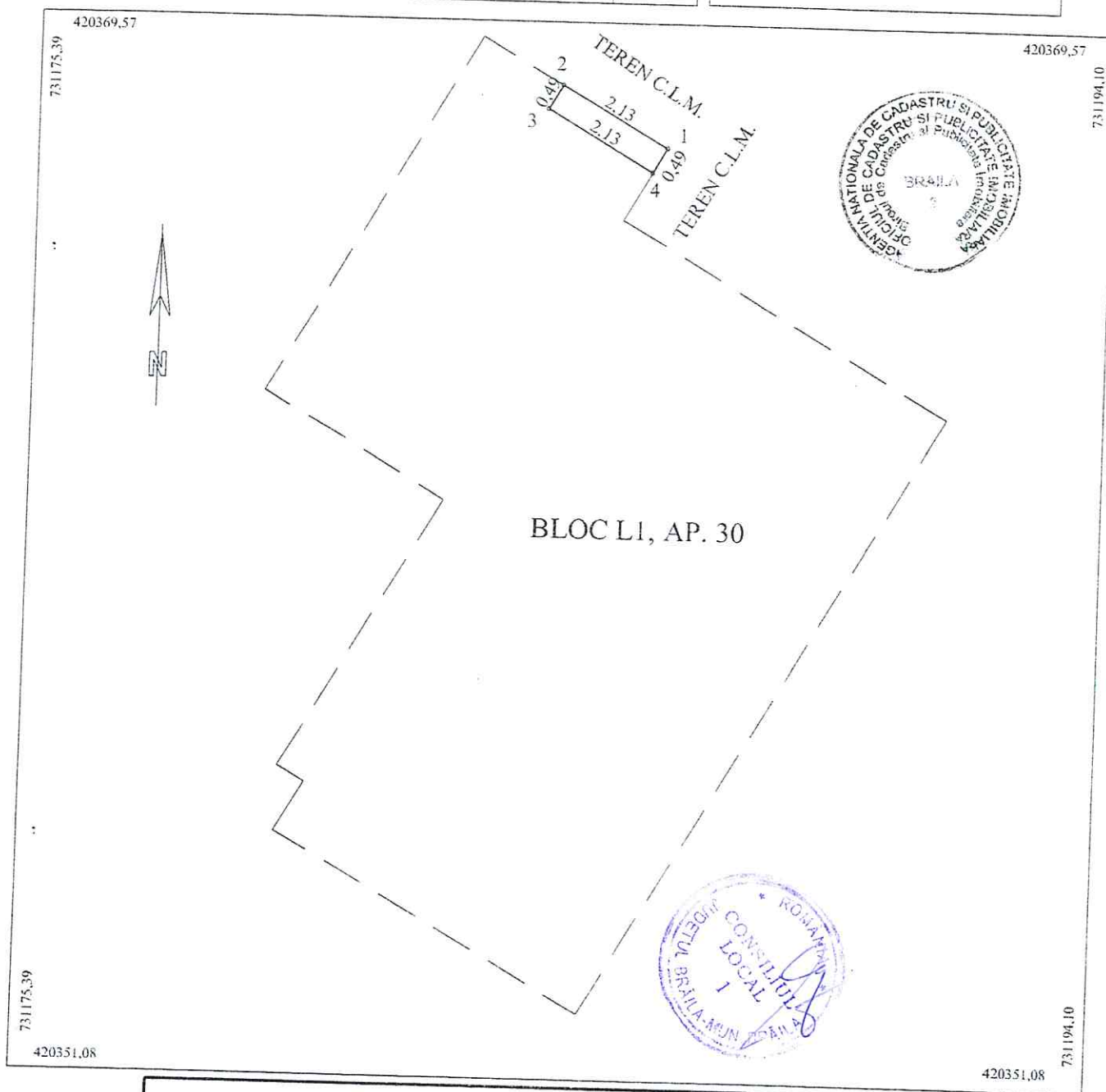
Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 100.

LA HCM NR. 248/27.07.2016 ANEXA NR. 4.1.1.

Nr. cadastral 89121	Supraf. masurata Imp	Adresa imobilului Mun. BRAILA.
str. Milcov nr. 8, bl. L1, ap. 30, parter		
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRALA
		42682 - 2

O.C.P.I. BRAILA
33602 19. MAI. 2016
Nr. R.G.N. Data



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii:	
1	TDI	CC	1	limite materializate cu perete constructie Nota: teren domeniu public afereant extindere apartament	
TOTAL			1		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentii:
Suprafata conform masuratori = 1 Imp					
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 27.02.2016			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data: 19. MAI 2016 Stampila BCPI		

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, Ans. Radu Negu, str. Milcov nr. 8, bl. L1, sc. 3, parter, extindere ap. 30, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public



- teren și chirie – 17,78 mp

DATA EVALUĂRII: 10.11.2015

SOLICITANT: ARGINT IRINEL

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculule evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, ANS. RADU NEGU, STR. MILCOV NR. 8, BL. L1, SC. 3, PARTER, EXTINDERE AP. 30, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: ARGINT IRINEL

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 10.11.2015

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4580 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

900 lei echivalent a 200 (54,32 lei/mp)

Suprafața este de 17,78 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 59 lei (3,3 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,28 lei/mp).

Data: 10.11.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, Ans. Radu Negu, str. Milcov nr. 8, bl. L1, sc. 3, parter, extindere ap. 30, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, ARGINT IRINEL.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, Ans. Radu Negu, str. Milcov nr. 8, bl. L1, sc. 3, parter, extindere ap. 30, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
 - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
 - IVS – Cadrul general
 - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
 - IVS 102 – Implementare
 - IVS 103 – Raportarea evaluării
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
- „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere viitoare cu suprafața construită de 11,98 mp, va fi în favoarea lui **ARGINT IRINEL**.

Apartamentul nr. 30 aparține lui **ARGINT IRINEL**, conform CF 70915-C1-U9.

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, Ans. Radu Negu, str. Milcov nr. 8, bl. L1, sc. 3, parter, extindere ap. 30, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este periferică – Ans. Radu Negru.

Teren cu suprafața de 17,78 mp .

Data inspecției: 10.11.2015

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este periferică a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 17,78 mp.

Pe teren nu există construcții.

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

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții.

Construcția urmează a fi edificată și va avea suprafața construită de 24,13 mp.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

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

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

primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonabilitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeaasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

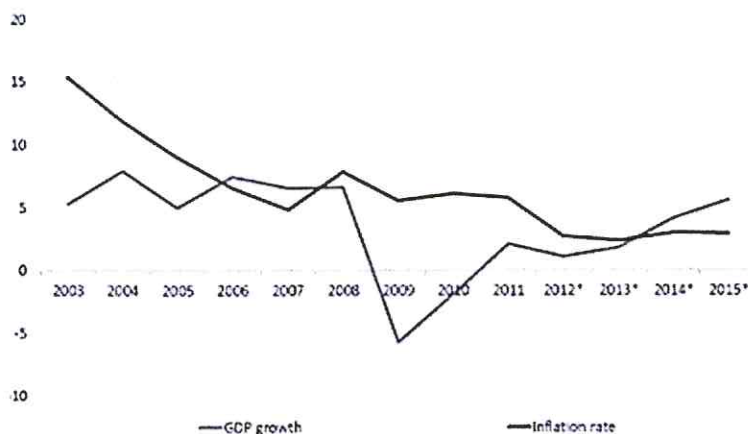
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimează o creștere a PIB de 2,4% în 2013, bazat pe o continuă creștere a exporturilor și a producției industriale, în timp ce o creștere medie a PIB de 3,7% per an este estimată pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial, situată într-o zonă rurală.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt noi construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană-centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind o casă cu regim de înălțime P și P+1E, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zonele centrale ale mun. Brăila.

Piața proprietăților rezidențiale urbane a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți rezidențiale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în Brăila. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numarul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numarul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspririi conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participatii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

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

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

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

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

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

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrală de tip comercial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 15 – 45 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,10 – 0,70 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, Ans. Radu Negu, str. Milcov nr. 8, bl. L1, sc. 3, parter, extindere ap. 30, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, este de:

900 lei echivalent a 200 (54,32 lei/mp)

Suprafața este de 17,78 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 59 lei (3,3 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,28 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: ARGINT IRINEL

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 10.11.2015

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

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

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	17,78	272	270	300
Preț (oferta/vanzare) (Eur/mp)		47	48	48,6
Drepturi de proprietate	inchiriere	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-16	-17	-17
Preț corectat		31	31	32
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		30,55	31,32	31,59
Condiții vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,64	-7,83	-7,90
Preț corectat (EURO)		22,92	23,49	23,69
Condiții de piață		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		22,92	23,49	23,69
Localizare	Radu Negru	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		22,92	23,49	23,69
Acces, deschidere (m)	curte interioara	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,15	-1,17	-1,18
Preț corectat (EURO)		21,77	22,32	22,51
Destinația (utilizarea terenului)	mixt	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei (eur/mp)		1,09	1,12	1,13
Preț corectat (EURO)		22,86	23,43	23,63
Utilități	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		22,86	23,43	23,63
Suprafata si dimensiuni	17,78	272	270	300
Corectie procentuala		-21%	-20%	-25%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4,80	-4,69	-5,91
Preț corectat (EURO)		18,06	18,75	17,73
Altele	cu restrictii de urbanism	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6,32	-6,56	-6,20
Preț corectat (EURO)		11,74	12,18	11,52
Total corectie bruta		37,45	38,23	39,33
total corectie bruta cea mai mica		79,66%	79,34%	80,93%
Valoarea estimata	rotund	12,18	EUR/mp	
		54,32	lei/mp	
Curs euro		4,4580	lei	
\$ teren/mp	17,8	200 €	900 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%

$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$

$$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i} = 16,46$$

Valoarea de piață / mp **54,32 lei**

Suprafața de teren (mp) 17,78

Chiria:

Chiria anuală / mp **3,30 lei**

Chiria anuală total suprafață 59 lei

13 €

Chiria lunară/mp **0,28 lei**

Chiria lunara total suprafață 5 lei

1 €

Curs Euro: 4,4580 lei

Documentele evaluării

CARTE FUNCİARA NR. 70015-C1-U9 Comuna/Oras/Municipiu: Braila


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru INFORMARE**

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

Încercare	61074
Țara	RO
Localitate	Braila
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

 Adresa: Braila, Cartier Radu Negru, Strada Milcov, nr. 6, scara 3,
 etaj Parter, nr. ap. 30

Nr. CF vechi: 21716

Nr. cadastral vechi: 685/30

Parti comune: nespécificate

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	70015-C1-U9	-	84,15	134/ 10000	184/ 10000	apartament compus din 4 camere, dependinta si un balcon; cota indiviza de 1,84% teren in rolosinta; 5 utila in CF hartie 82,08 mp cont. act si 84,15 mp real masurat; 5 utila balcon 5,15 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
61074 / 02.09.2015	
Act notariil nr. 5428, din 01.09.2015, emis de tal Paul Mircea	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, comparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) ARGINT IRINEL	

C. Partea III. SARCINI

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

CARTE FUNDIARĂ NR. 78915-C-1-09 Comuna Praid Municipiul Braşov

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuală

Adresă: Braşov, Cartier Radu Negru, Strada Nicolae, nr. 8, scara 3, etaj Parter, nr. ap. 30

Parti comune: nespécificate

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Metapografic	Suprafaţa (mp)	Suprafaţa utilă (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
10	78915-C-1-09	-	84,15		104 10000	1047 10000	apartament compus din: 4 camere, dependinţe şi un balcon; supra- măsură de 1,84% teren în folosinţă; 9 vola în cl. terasă 82,0/2; mp. utilă: act nr 84,15 mp rez. masurat, 9 vola balcon 5,16 mp.

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

Prezentul extras de carte fundiară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stăpânesc drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 235 RON, chitanţa nr. BR00025964/01-09-2015, pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 232,

Data soluţionării,
21/09/2015

Asistent registru,
PETRUTA TURAC

Referent,

Data eliberării,



(semnătură)



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

Dosarul nr. 61074/02-09-2015

INCHEIERE Nr. 61074

REGISTRATOR Leitor Daniela Catalina
ASISTENT REGISTRATOR Turac Petruța

Asupra cererii introduse de ARGINT IRINEL domiciliat în România, jud. BRAILA privind instabilirea sau înscrierea provizorie în cartea funciara, în baza:
- act notarial nr. 5428/01-09-2015 emis de Lol Paul Mircea;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 236 lei, cu documentul de plată:

- chitanța nr. BR00075964/01-09-2015 în suma de 236 lei;
pentru serviciul având codul 232,
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- inscrierea cu nr. cadastral 70915-C1-U9 (provenit din nr. cadastral de pe hartie 6SS/30), înscris în cartea funciara 70915-C1-U9 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 21714) UAT Braila având proprietarii: Irinia Gabriela, Irinia Vesilica în cota de 1/1 de sub B.1;
- se redizea pozitia 3 din parcela B în baza actului act notarial nr. 5428 din 01/09/2015 emis de Lol Paul Mircea sub B.3 din cartea funciara 70915-C1-U9 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 21714) UAT Braila;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobândire Conventie în cota de 1/1 de sub B.1 asupra A1 în favoarea : ARGINT IRINEL, sub B.4 din cartea funciara 70915-C1-U9 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 21714) UAT Braila,

Prezenta se va comunica părților:
OFPL BRAILA,
BNP Lol Paul Mircea.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
21-09-2015

Registrator,
Leitor Daniela Catalina

Asistent-registrator,
Turac Petruța

*) Cu excepția actelor prevăzute la art. 52 din 11/2011 (republicată) și actelor funciara și cartea funciara de pe hartie cu numărul 21714
Anexa: - actul nr. 5428/01-09-2015

ROMANIA
 Judetul Braila
 Primaria Municipiului Braila
 Nr. 1543 din 20.10.2015

CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 1543 din 20.10.2015

În scopul: RECOMPARTIMENTARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN
MAGAZIN ALIMENTAR, ÎN FLORARIE, CU EXTINDERE TIP WINDFANG
ACCES DIN EXTERIOR, TREPTE ȘI PODEȘT - CONSTRUCȚII CU
CARACTER PROVIZORIU

Că urmare a cererii adresate de)

ARGINT IRINEL

cu domiciliul/În sediu în județul	Braila	municipal/orășul/comuna	Braila
sau	sectorul		cod poștal
Str. <u>Sebesului</u>	nr. <u>10</u>	bl. <u>01</u> sc. <u>2</u> et. <u>1</u> ap. <u>23</u>	
telefon/fax	e-mail		înregistrată
la nr. <u>41478</u> din <u>15.10.2015</u>		pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în	
județul <u>Braila</u> , municipiul <u>Braila</u> , cod poștal		Str. <u>Milcov</u>	
nr. <u>8</u> bl. <u>1.1</u> sc. <u>3</u> et. <u>P</u> ap. <u>30</u>		sau identificat prin ¹⁾	

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 3930/2/09 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Braila nr. 2/2001, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conținând extrasul de carte funciara pentru informare sau contract) - apartament
Cu Su= 84,15 mp conf. Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 70915- C1- U9/02.09.2015;

servituți/serviciu: - nu este cazul;
situarea imobilului: - în intravilanul Municipiului;
Documentația de urbanism anterioară (PUD sau PUZ aprobată): - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - locuință;
destinații admise (sau neadmise): - locuințe și funcțiuni complementare;
reglementări fiscale specifice: - nu este cazul;

¹⁾ Număr și prezența semnăturii
 a Agentului Solicitantului

²⁾ Date de replicare a imobilului, teren și construcții conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicatoari urbanistici avizati prin PUG (PUZ / PUD) :

- amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 5, cu $POT_{max} = 40\%$ si $CUT_{max} = 1,30$;
- se solicita recompartimentare, schimbare de destinatie din magazin alimentar, in florarie, cu extindere tip windfang, acces din exterior, trepte si podest – constructii cu caracter provizoriu;
- se va pastra paleta cromatica a fatadelor existente;
- nu vor fi afectate elementele de rezistenta si nici retelele comune ale blocului;
- in documentatie (memoriu si plan) se va preciza latimea trotuarului de protectie al blocului, vecinii direct afectati si numarul apartamentelor ocupate de acestia;
- in conformitate cu prevederile art. 48 al (3) din Ordinul nr. 639/2009, avand in vedere caracterul provizoriu, durata de existenta a constructiei este limitata pana la expirarea contractului de inchiriere;
- se vor respecta conditiile din avizate si acordurile solicitate;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat¹⁾ pentru/intrucat:
**RECOMPARTIMENTARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIN ALIMENTAR IN FLORARIE
 CU EXTINDERE TIP WINDFANG, ACCES DIN EXTERIOR, TREPTE SI PODEST - CONSTRUCTII
 CU CARACTER PROVIZORIU**

¹⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism caulam prezinta scopulului, formulat in cerere

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare
 si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia mediului-Braila, B-dul Independentei nr. 14 bl. B5, tel. 0239/616899
 (autoritatea competente pentru protectia mediului, adresa)

Deputarea si adresa acestuia se personalizeaza prin grija autoritatii administratiei publice emitente)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, si a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/incadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centrându-se optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competente pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cararii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizarea a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) revize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă | ☒ gaze naturale |
| ☒ canalizare | ☒ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☒ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |
- Alte avize/acorduri: ☐

d.2) avize și acorduri privind:

- | | |
|--|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă |
| ☐ sănătatea populației | |

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- acordul Inspectoratului de Stat în Construcții;
- acordul Asociației de Proprietari;
- contract de închiriere cu Asociația de Proprietari pentru condominiu;
- acordul noianilor al vecinilor direct afectați;
- contract de închiriere pentru ocuparea domeniului Municipiului;
- proces verbal de punere în posesie;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- scrisorile proiectantului inițial și expertiza tehnică;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa timbru de arhitectură - 0,05% din valoarea investiției;
- taxa pentru autorizația de construire - 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Aurel Gabriel Simionescu



Secretar,
Ion Dragan

Arhitect-Șef
Marian ION

PL 16
6.10.2015

Chitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 2503452 din 15.10.2015
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direcției, astfel la data de 26.10.2015

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar

L.S.

Arhitect-Şef

Data prelungiri valabilității:

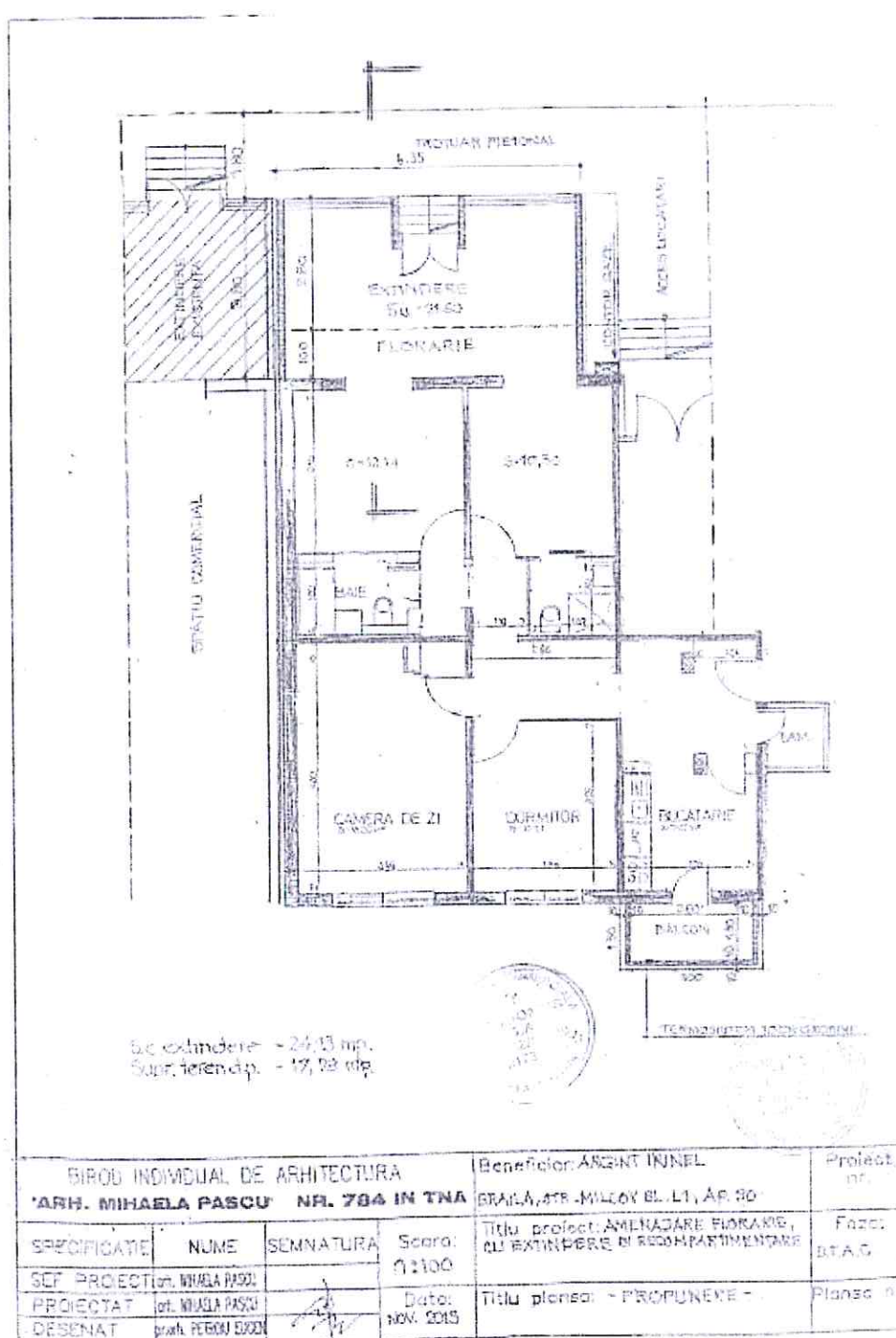
Achitat taxa de: lei, conform Ordonanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

*) Se completează: Primăria Municipiului Botoșani.

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezărierii solicitantului, formulată în ordine.

***) Se completează: Primăria Municipiului Botoșani.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau "persoană arhitecturală șef" de către persoane cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului prezintăndu-se funcția și titlul profesional.



Comparabile

06.05.2015.

Teren cartier Radu Negru Braila • OLX.ro

Contul meu

ADALGA ARDRE NOU

[Inapoi](#)
[Anunturi Braila](#)
[Imobiliare Braila](#)
[Terenuri Braila](#)
[Urmărituri ature](#)

Teren cartier Radu Negru

Braila, județ Braila Adăugat La 09:49, 8 August 2015. Numar anunt: 64041240

[Inapoi](#)
[Terenuri Braila](#)

 Tehnică de
 teren

57 000 lei

Tăgănat

[Trimite mesaj](#)

07.000.000.000 lei

Braila, județ Braila
Vand pe heta

Ofert de	Agentie	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	272 m ²		

Vand teren in cartier Radu Negru, S 272mp, D 0.5m, fara constructie pe el strada, avizata posibilitate apa gaze, canalizare.

Scrimet

Pe site din sep 2012
Anunturile utilizatorului
[Salveaza ca favorit](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)
[Inapoi](#)
[Terenuri Braila](#)
[Terenuri](#)

Vand teren 9

Contacteaza vanzatorul

[Inapoi](#)

07.000.000.000 lei

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. [ACCEPT](#)
[Inapoi](#)
[Inapoi](#)
[Terenuri Braila](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri](#)

Anunturile utilizatorului Scrimet

Toate anunturile utilizatorului

Ap. 2 cam. Hordrom	145 000 lei
2 camere	Tăgănat
Para biogaz	
Ap. 10 12	

Casa zona Centrala	43 000 €
Casa de vacanta	Tăgănat

<http://olx.ro/oferta/teren-cartier-radu-negru-10406.html?n157302744>

1/2

06.05.2015

VAND TEREN 300m2 Zona Radu Negru Braila - OLX.ro

Contul meu

ADĂUGĂ ANUNT NOU

[Inapoi](#)
[Anunturi Braila](#)
[Imobiliare Braila](#)
[Terenui Braila](#)
[Următorul anunt](#)**VAND TEREN 300m2 Zona Radu Negru**

Braila, Judet Braila

Postat de pe telefon La 13.31, 25 Iulie 2015, Numar anunt: 64201760

65 000 lei[Imagini](#) [Descriere](#)

Trimite mesaj

07xx xxx xxx

[Salveaza ca favorit](#)
[Traseste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

 Braila, Judet Braila
[Vezi pe harta](#)
Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**Suprafata **300 m²**

Untaru Ionel

Pe site din dec 2015

[Anunturile utilizatorului](#)
 Vand teren 300 m2 Zona Radu Negru, deschidere 25 m, anexe gresaj, platforma
 betonata, apa, canalizare. Pret NEGOCIABIL: 65.000 lei

[Salveaza ca favorit](#)
[Traseste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

 ACEST ANUNT ESTE PUBLICAT GRATUIT LA OLX.RO
 (25 Iulie 2015 pentru Anuntul nr. 1 si 25 Iulie 2015 pentru Anuntul nr. 2)
[Inapoi](#)[Următorul anunt](#)[Imagini](#) [Descriere](#)

Trimite

Vizualizat 122

 Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica
 acceptarea lor. [Afla mai multe detalii](#)

ACCEPT

Adresa ta de email:

Mesajul tau...

[Adauga foto](#)

Trimite

 Pozele sunt publicate pe OLX.ro gratuit
 pt. 20 zile, iar pentru 30 zile mai multe poze
 Pozele sunt publicate în timp de 2 MB
Anunturile utilizatorului Untaru Ionel[Toate anunturile utilizatorului](#)
Vand casa 256 m2 Radu Negru Pret Negociabil
 Casa de vanzare
 31 iul

76 000 lei
 13 iul 2015
<http://olx.ro/oferta/vand-teren-300m2-zona-radu-negru-ID4nOg.html#15730c744>

1/2

Amplasament

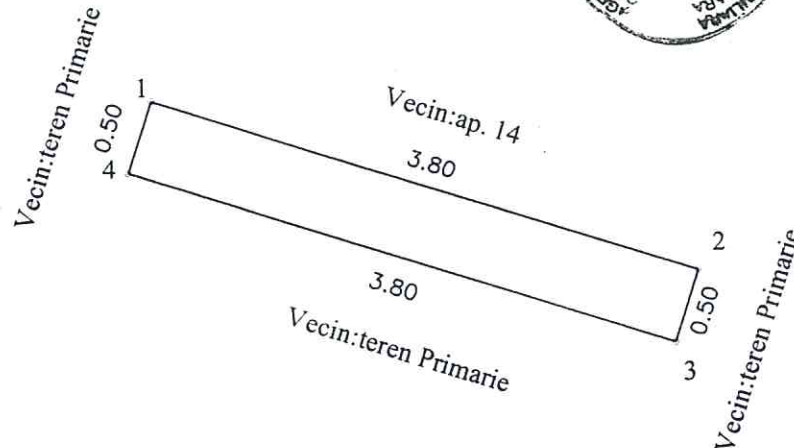
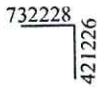


Foto



38624 / 08. JUN. 2016

ANEXA NR. 5.1
la HELM nr. 248/24.04.2016



Document care contine date cu caracter personal, protejate de legea nr. 677/2004

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, str. Caraiman nr. 14, bl. Caraiman, sc. 1, parter,
ap. 14 - extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-
domeniul public**



- teren și chirie – 1,90 mp

DATA EVALUĂRII: 03.02.2016

SOLICITANT: DRAGOMIRESCU ANGELIA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2015 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

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

PREZENTAREA DATELOR

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculele evaluării
Documentele evaluării
Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, STR. CARAIMAN NR. 14, BL. CARAIMAN, SC. 1, PARTER, AP. 14
- EXTINDERE, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: DRAGOMIRESCU ANGELIA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 03.02.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,5137 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

131 lei echivalent a 29 (69,01 lei/mp)

Suprafața este de 1,9 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 7,96 lei (4,19 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 0,66 lei (0,35 lei/mp).

Data: 03.02.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, str. Caraiman nr. 14, bl. Caraiman, sc. 1, parter, ap. 14 - extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, DRAGOMIRESCU ANGELIA.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, str. Caraiman nr. 14, bl. Caraiman, sc. 1, parter, ap. 14 - extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
 - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
 - IVS – Cadrul general
 - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
 - IVS 102 – Implementare
 - IVS 103 – Raportarea evaluării
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere aparține lui **DRAGOMIRESCU ANGELIA**.

Apartamentul nr. 14 aparține lui **DRAGOMIRESCU ANGELIA**

Conform contract de vânzare-cumpărare.

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, str. Caraiman nr. 14, bl. Caraiman, sc. 1, parter, ap. 14
- extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Mediană.

Teren cu suprafața de 1,90 mp .

Data inspecției: 03.02.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 1,90mp.

Pe teren nu există construcții.

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

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren este construită o extindere a apartamentului nr. 14, compusă din

➤ Balcon, acces din exterior, trepte și podest.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

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

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

primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeaasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

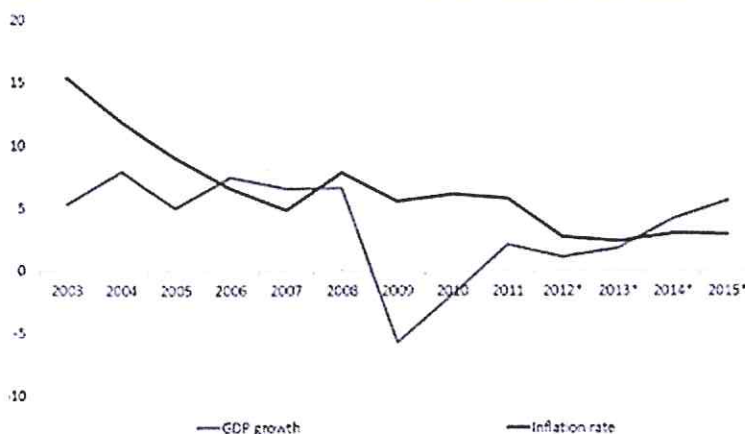
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimează o creștere a PIB de 2,4% în 2013, bazat pe o continuă creștere a exporturilor și a producției industriale, în timp ce o creștere medie a PIB de 3,7% per an este estimată pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial, situată într-o zonă rurală.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt noi construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană-centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind o casă cu regim de înălțime P și P+1E, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zonele centrale ale mun. Brăila.

Piața proprietăților rezidențiale urbane a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți rezidențiale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în Brăila. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspirii conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participatii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

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

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

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

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

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

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferică de tip comercial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 35 – 85 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,80 – 1,50 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Caraiman nr. 14, bl. Caraiman, sc. 1, parter, ap. 14 - extindere, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

131 lei echivalent a 29 (69,01 lei/mp)

Suprafața este de 1,9 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 7,96 lei (4,19 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 0,66 lei (0,35 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: DRAGOMIRESCU ANGELIA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 03.02.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

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

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1,90	261	256	540
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		76	52	51,3
Drepturi de proprietate	cu restrictii	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-19	-13	-13
Pret corectat		57	39	38
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		56,71	38,98	38,50
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-8,51	-5,85	-5,77
Pret corectat (EURO)		48,20	33,13	32,72
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		48,20	33,13	32,72
Localizare	Calarasi IV	inferioara	inferioara	inferioara
Valoarea corectiei (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		7,23	4,97	4,91
Pret corectat (EURO)		55,43	38,10	37,63
Acces, deschidere (m)	indirect	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5,54	-3,81	-3,76
Pret corectat (EURO)		49,89	34,29	33,87
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-7,48	-5,14	-5,08
Pret corectat (EURO)		42,41	29,15	28,79
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		42,41	29,15	28,79
Suprafata si dimensiuni	1,90	261	256	540
Corectie procentuala		-30%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-12,72	-8,74	-10,08
Pret corectat (EURO)		29,68	20,40	18,71
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-7,42	-5,10	-4,68
Pret corectat (EURO)		22,26	15,30	14,03
Total corectie bruta		67,81	46,61	47,11
total corectie bruta cea mai mica		89,68%	89,68%	91,78%
Valoarea estimata	rotund	15,30	EUR/mp	
		69,01	lei/mp	
Curs euro		4,5098	lei	
\$ teren/mp	1,9	29 €	131 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%
$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$	

$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i}$	16,46
Valoarea de piață / mp	69,01 lei
Suprafața de teren (mp)	1,90

Chiria:

Chiria anuală / mp	4,19 lei
Chiria anuală total suprafață	7,96 lei
	1,77 €
Chiria lunară/mp	0,35 lei
Chiria lunara total suprafață	0,66 lei
	0,15 €
Curs Euro:	4,5098 lei

Documentele evaluării

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre subsemnații : -----

Popescu Ionel, necăsătorit, domiciliat în Brăila, str.Caraiman nr.14, bl.Caraiman, ap.14, județul Brăila, în calitate de vânzător și **Dragomirescu Angelia**, necăsătorită, domiciliată în Brăila, str.Caraiman nr.14, bl.Caraiman, sc.1, ap.7, județul Brăila, în calitate de cumpărătoare, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare.-----

Subsemnatul Popescu Ionel, declar că vînd lui Dragomirescu Angelia, dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în municipiul Brăila, str.Caraiman nr.14, bloc Caraiman, scara 1, parter, apartament 14, identificat prin număr cadastral provizoriu 313/14, format din una cameră, cu o suprafață utilă de 19,10 m.p., împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil care prin natura și destinația lor sînt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil, transmitîndu-i totodată și dreptul de folosință asupra terenului în cotă indiviză de 1,26 %, adică suprafața indiviză de 12,21 m.p. din terenul în suprafață totală de 1.515,22 m.p. pe care este construit blocul, atribuit cu Dispoziția nr.362/06.05.1994 de Primarul municipiului Brăila, așa cum rezultă și din schițele de plan, care fac parte integrantă din prezentul înscris și sînt însușite integral de părțile contractante.-----

Apartamentul ce-l vînd este achitat integral și l-am dobîndit în situația de necăsătorit prin cumpărare de la S.C. 'CONCIVIA' S.A. Brăila cu contractul nr.871/18.05.1994 și transcris sub nr.2832 din 07.03.1995 de Notariatul de Stat Județean Brăila.-----

Prețul vînzării este de 10.000.000 lei (zece milioane lei), primit integral de la cumpărătoare, care intră de astăzi, data autentificării, în stăpînirea de drept și de fapt a apartamentului vîndut.-----

Apartamentul ce se vinde nu este sechestrat și are taxele și impozitele achitate la zi, conform certificatului fiscal nr.20157 din 01.10.1999 eliberat de Administrația Financiară Brăila.-----

Apartamentul se vinde liber de sarcini, așa cum rezultă și din certificatul de sarcini nr.2766 din 01.10.1999 eliberat de Judecătoria Brăila, garantez pentru orice evicțiune totală sau parțială s-ar ivi, declarînd că apartamentul nu a fost scos din circuitul civil, fiind stăpînit în mod legal și continuu de la data dobîndirii și pînă în prezent.-----

Subsemnata Dragomirescu Angelia, declar că am cumpărat de la susnumitul vânzător, apartamentul descris mai sus cu prețul și în condițiunile arătate, cunosc situația de drept și de fapt a apartamentului, știu că nu a fost scos din circuitul civil, fiind stăpînit în mod legal și continuu de la data dobîndirii și pînă în prezent și înțeleg să cumpăr pe riscul meu.-----

Subsemnatul Popescu Ionel, în calitate de vânzător, declar pe proprie răspundere, cunoscînd dispozițiile art.292 cod penal, că nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești nici un litigiu cu privire la apartamentul vîndut.-----

Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract au fost suportate de cumpărătoare.-----

Noi, părțile contractante declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, precum și ale art.12 din Legea 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale.-----

Subsemnații Popescu Ionel și Dragomirescu Angelia, împuternicim Biroul Notarului public pentru a se prezenta și a solicita Judecătoria Brăila întabularea

dreptului de proprietate, conform Legii cadastrului nr.7/1996 și a prezentului înscris, cît și să ridice încheierea de întabulare.

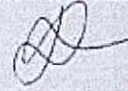
Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatînd că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat, editat și multiplicat la Biroul Notarului public, astăzi, data autentificării, în 5 exemplare.

VINZATOR



CUMPARATOARE



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
CIUTACU LENUTA
Braila, Bd.A.I.Cuza nr.50

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2277
Anul 1999 luna octombrie ziua 01

În fața mea, **CIUTACU LENUTA**, notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-au prezentat :

1. Popescu Ionel, domiciliat în Brăila, str. Caraiman nr.14, bl. Caraiman, ap.14, județul Brăila, identificat prin B.I. seria GR nr.510747/1995 de Poliția Brăila, în calitate de vînzător

2. Dragomirescu Angelia, domiciliată în Brăila, str. Caraiman nr.14, bl. Caraiman, sc.1, ap.7, județul Brăila, identificată prin B.I. seria GX nr.515084/1997 de Poliția Brăila, în calitate de cumpărătoare

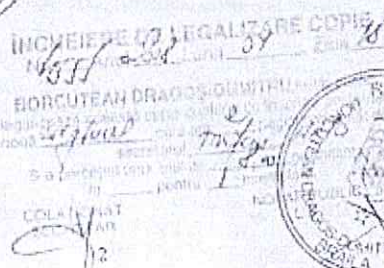
care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

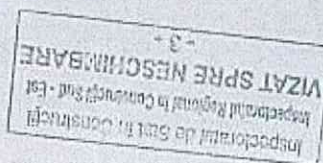
În temeiul art.8 lit.B și art.65 lit.D din Legea 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 750.000 lei cu chitanța nr. 0007729/99

S-a perceput onorariul de 875.000 lei cu chitanța nr. 3287/1999

Aplicat timbru judiciar de 30.000 lei pe primul exemplar.





MEMORIU TEHNIC

privind documentatia necesara obtinerii autorizatiei de construire conform Legii nr.50/1991, modificata si republicata conform Legii nr.453/2001.

DENUMIRE PROIECT : SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SPATIU
COMERCIAL IN LOCUINTA - CONSTRUCTIE
CU CARACTER PROVIZORIU.

AMPLASAMENT : MUN.BRAILA, STR.CARAIMAN NR.14,
BL.CARAIMAN, SC.1, AP.14, PARTER.

BENEFICIAR : DRAGOMIRESCU ANGELIA

SEF PROIECT : ARH.PASCU MIHAELA - 784 TNA

Blocul CARAIMAN din Ans.de locuinte Viziru II, este o constructie tip CAMIN NEFAMILISTI, fiind alcatuit dintr-un tronson cu regim de inaltime P+2 niveluri, construit conform proiect, elaborat de S.C.PRODOMUS SA Braila.

Structura de rezistenta este cu diafragme din beton armat si inchideri exterioare cu panouri prefabricate de fatada.

Apartamentul de o camera a fost amenajat conf.Aut.nr.1286/06.11.2008, pentru destinatia de SPATIU COMERCIAL, cu extindere tip windfang, alee acces cu trepte si podest.

Conform Certificatului de Urbanism nr.825 din 17.06.2015 se propune revenirea la destinatia initiala de locuinta.

Acest lucru impune desfiintarea ansamblului de trepte si podest, a aleei de legatura cu tronsonul si transformarea usii de acces din exterior, in fereastra, prin completarea cu zidarie din b.c.a. pana la partea superioara a parapetului si refacerea finisajelor.

In situatia renuntarii la alee, trepte si podest, contractul de inchiriere din domeniul public, care este de 6,90 mp, se va diminua la 5,00 mp.

Valoare de investitie = 600,00 RON.

Intocmit,
arh.Pascu Mihaela



SUMA TEREN D.P. = 1.90 mp

3.80

1.00

CAMERA LOCUIT

4.03

S = 13.10

1.60

2.00

CUCINA

1.40

2.00

BAI

Su = 5.20 Su = 2.80

1:100

10.12.2015

SOCIETATEA ROMANA DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

PETROIU EUGEN

Comparabile

Teren intravilan, zona Radu Negru-Vizirului, 261 mp

Braila, Judet Braila | Adaugat La 14:00, 26 Ianuarie 2015, Numar anunt: 61044038

teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu o suprafata de 261 mp si deschidere de 9 m, cu posibilitati de utilitati, strada asfaltata.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	261 m ²
Pret	89 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Remus
Telefon: 0769 056 082

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila



Teren Radu Negru-Vizirului, 256mp

Braila, Judet Braila | Adresa: La 14.05.2016, 20 Ianuarie 2016, Numar anunt: 81043494

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu suprafata de 256 mp, deschidere de 6 m, cu posibilitati de utilitati.

Extensivitate / intravilan	intravilan
Suprafata	256 m ²
Pret	60 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Iulian

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Telefon: 0769 056 077



Teren intravilan, zona Radu Negru- Vizirului, 540 mp

Braila, judet Braila | Adaugați La 13.97. 26 Ianuarie 2018, Numar anunt: 51042876

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu o suprafata de 540 mp si o deschidere de 20 m, cu posibilitati de utilizati.

Extensiv / Intravilan	intravilan
Suprafata	540 m ²
Pret	125 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Alex
Telefon: 0752 445 301

Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Amplasament



Foto



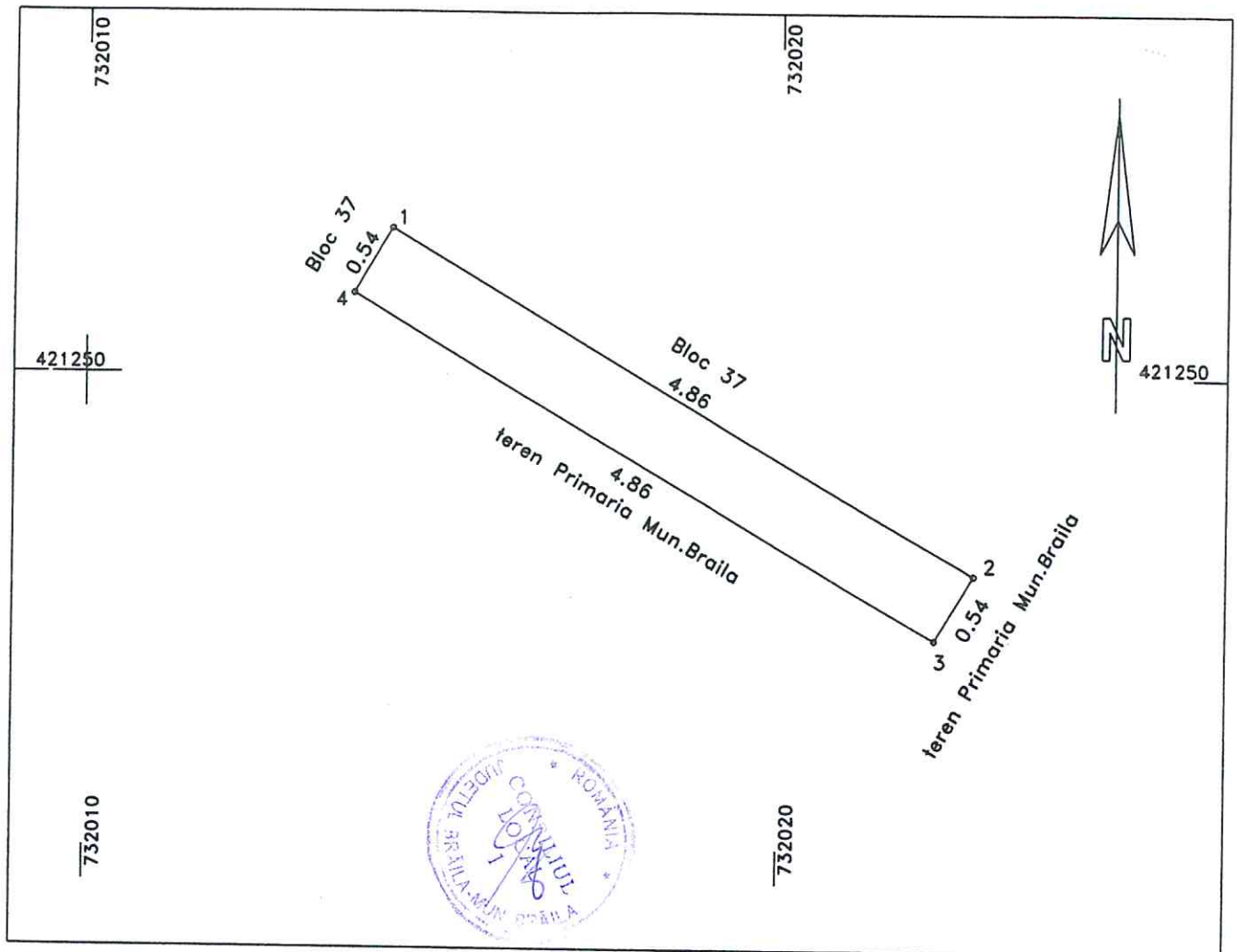
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:50

ANEXA NR. 6.1.

la HCLM nr. 248/27.07.2016

392/11/13.06.2016

Nr.cadastral 99285	Suprafata masurata(mp) 3	Adresa imobilului Mun. Braila, Ans. Viziru I, Alea Chimistilor nr 4, Bl 37-extindere balcon Ap.84
Cartea Funciara nr.	sc.5, ap.84, parter	UAT BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
	Cc	3	
TOTAL		3	Suprafata de teren domeniul public aferent extinderii balconului

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL			

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

Executant: PFA Cojocaru Ramona



Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 10.06.2016

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Evaluări imobiliare

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

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: 01.03.2016

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 2,63 m.p. –**,
proprietate publică, aferent BALCONULUI
amplasat lângă apartamentul situat în mun.
Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimiștilor, nr. 4,
bloc 37, scara 5, ap. 84, parter

Data evaluării: **01.03.2016**

Valoarea estimată de piață
a terenului:

466 LEI/2,63 M.P.
adică **177,18 LEI/M.P.**

Valoarea estimată de piață
a chiriei pentru teren:

18,64 LEI/AN/2,63 M.P.
respectiv **7,08 LEI/AN/M.P.**
sau **0,59 LEI/LUNĂ/M.P.**

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare.

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



RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 2,63 M.P.,

proprietate publică, aferent BALCONULUI

ce aparține de apartamentul situat în mun. Brăila,
Aleea Chimiștilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -,
apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

01 martie 2016
GEORGESCU MIRCEA

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 01.03.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către domnul GEORGESCU MIRCEA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către domnul GEORGESCU MIRCEA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimistilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 01 martie 2016. Data efectivă a evaluării este 01 martie 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 2,63 M.P.,
afert balconului ce aparține
de apartamentul din Ans. Viziru I, Aleea Chimistilor, nr. 4, bloc 37, sc. 5, ap. 84, parter -,
apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA
la data de 01.03.2016 (cu TVA) este de 466 LEI
astfel, CHIRIA minimă este de:
466 LEI/25 ANI/2,63 M.P.,
adică 18,64 LEI/AN/2,63 M.P., respectiv 7,08 LEI/AN/M.P.
sau 0,59 LEI/LUNĂ/M.P.




Marinel Lupșa

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


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale şi condiţii limitative
- 2.2. Obiectul, scopul şi 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. Modalităţi de plată
- 2.8. Inspekţia proprietăţii
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informaţii utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietăţii
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspekţia proprietăţii
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieţei imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor şi 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 şi concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informaţii considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 01.03.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către domnul GEORGESCU MIRCEA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către domnul GEORGESCU MIRCEA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimiștilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.

Inspectia bunului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator, in ziua de 01 martie 2016. Data efectiva a evaluarii este 01 martie 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 expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietatii/Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 01.03.2016 (cu TVA), este de 466 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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




Marinel Lupșa

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

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vindută;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor materiale periculoase pe/sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- Situația 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 să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră 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 cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in 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 in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

Obiectul evaluarii il constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este si destinatarul / utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 01.03.2016.

Scopul evaluarii il constituie estimarea valori bunului in vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluarii se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul si celelate persoane interesate in 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 evaluarii sint abordate prin capitalizarea veniturilor si 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 februarie-martie 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 01.03.2016.

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 marimii 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 exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

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

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

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

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimiştilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN si se afla in intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Langa terenul de 2,63 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimiştilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.

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 reşedinţă de judeţ) si marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului situat lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimiştilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.

Suprafata terenului este de 2,63 M.P. şi aparţine 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 rezidentiale -, mai exact pentru Ansamblul Viziru I, Aleea Chimistilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent unui balcon ce aparține apartamentului din Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimistilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	2,63 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Lângă apartamentul din Brăila, Ansamblul Viziru I, Aleea Chimistilor, nr. 4, bloc 37, scara 5, ap. 84, parter -, apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA.
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 rezidentiale (balcon - locuinta – adecvată)
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	Amplasare balcon (extindere balcon) pe domeniul public, în scop rezidential

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 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 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 zonă.

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

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

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

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

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

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

4.4. Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie

În cadrul pieței proprietăților imobiliare din municipiul Braila, piața specifică a bunurilor – terenuri intravilane, are echilibrul deplasat către oferta. Din acest punct de vedere se poate spune că este o piață a cumpărătorului. Totuși, datorită speranței vânzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

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

“*Valoarea de piata* este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu 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 in evaluare este cea bazata pe capitalizarea/actualizarea venitului obtenabil din utilizarea proprietatii, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazeaza pe principiul ca nici un investitor rational nu ar investi intr-o proprietate mai mult decat fructificarea viitoare a capitalului investit.

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

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

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se află amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 2,63 M.P..

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

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

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

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

Metoda 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 2,63 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului in cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente – activitate in scopuri rezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 6,5 lei/mp suprafata construita pe luna – rezidential, tip spatiu de locuit, balcon de tip acoperit – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (magazin alimentar de cartier).

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

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) il estimăm la 1.438 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila, precum si conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 36 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal.

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

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea constructiei	$V_c = 2,63 \text{ mp} \times 1.438 \text{ lei/mp}$	3.781,94 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 2,63 \text{ mp} \times 6,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	205,08 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	4,10 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	200,98 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	36 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	164,98 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	132,36 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	32,62
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	466 lei adică 466 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 2,63 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul din Ans. Viziru I, Aleea Chimistilor,
nr. 4, bloc 37, sc. 5, ap. 84, parter -,
apartament proprietatea domnului GEORGESCU MIRCEA,
la data de 01.03.2016 (cu TVA),
este de 466 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 proprietății (bunului) cu TVA,
la data de 01.03.2016, este de 466 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 predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata 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. 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:

466 LEI/25 ANI/2,63 M.P.,

adică 18,64 LEI/AN/2,63 M.P., respectiv 7,08 LEI/AN/M.P.

sau 0,59 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

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

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar

Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

Societate de audit financiar - acreditată

Din anul 2007 (reacreditată în anul 2015)

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

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate

Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții

Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

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

Din anul 2009

Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, Loc. Brăila, Jud. Brăila

Telefon: 0339 880 088

Fax: 0339 880 088

Mobil: 0722 997 997

E-mail: contact@lupsaconsult.ro

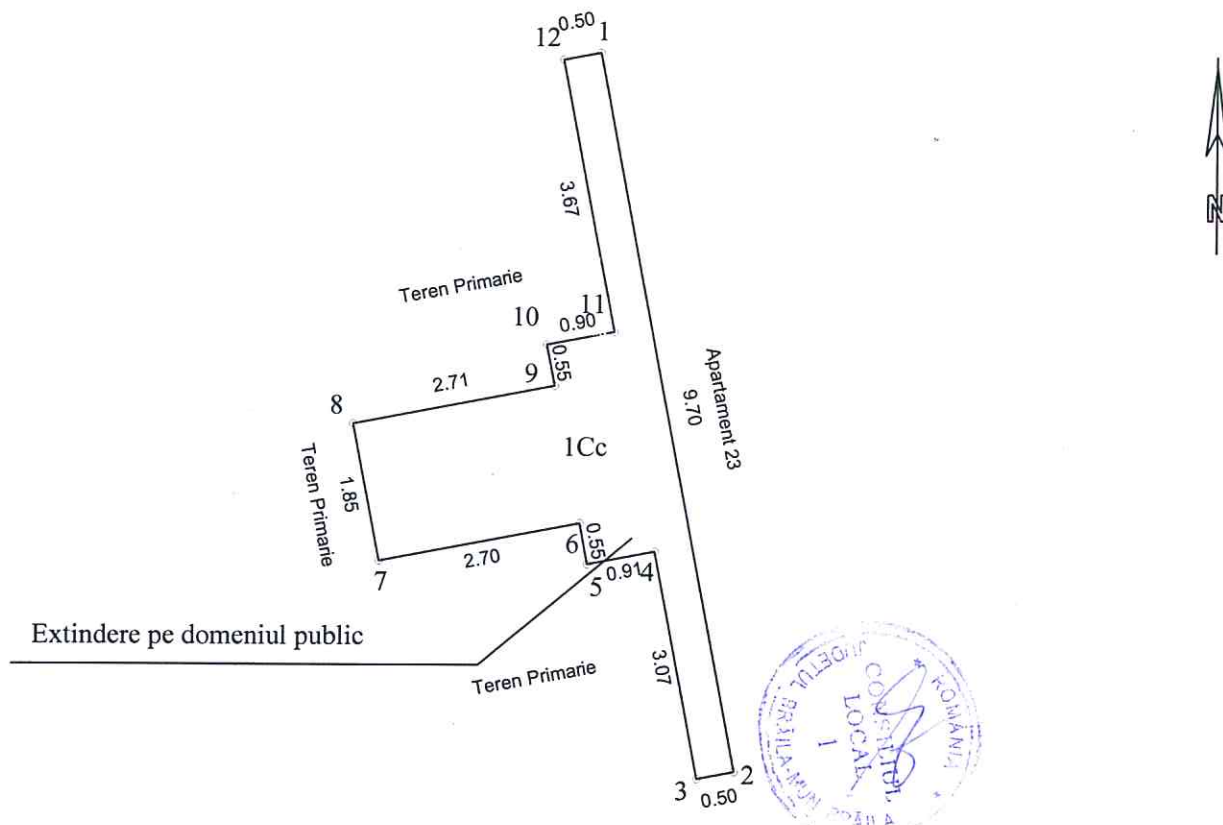
Web: www.lupsaconsult.ro

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

ANEXA NR. 7.1
LA HCM NR. 248/27.07.2016

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
	12.53	Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc. 2, Parter, Ap. 23

Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	Brăila
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



Nota: Suprafata construita pe teren domeniul public este de 12.53 mp, din care suprafata de 4.20 mp a fost inchiriată conform contractului nr.9/23.02.2001. Astfel, ramane o suprafata de 8.33 mp care urmeaza a fi inchiriată.

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	12.53		Suprafata de teren din domeniul public aferent extinderii balconului
Total			12.53		
B. Date referitoare la construcții					
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mențiuni	
Suprafata totala masurata a imobilului = 12.53 mp					
Executant SC MASTERS SRL BRAILA			Inspector		
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			Conform introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral		
Semnatura si stampila			Semnatura si parafa Data		
Data Ianuarie 2016			Stampila BCPI		

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, Calea Galați nr. 62, bl. 7, sc. 2, parter, extindere
ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public



- teren și chirie – 8,33 mp

DATA EVALUĂRII: 23.01.2016

SOLICITANT: VLAD STEFAN

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2015 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

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

PREZENTAREA DATELOR

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculule evaluării
Documentele evaluării
Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, CALEA GALAȚI NR. 62, BL. 7, SC. 2, PARTER, EXTINDERE AP. 23, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: VLAD STEFAN

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 23.01.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,5274 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

900 lei echivalent a 200 (110,96 lei/mp)

Suprafața este de 8,33 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 56 lei (6,74 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,56 lei/mp).

Data: 23.01.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, Calea Galați nr. 62, bl. 7, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, VLAD STEFAN.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, Calea Galați nr. 62, bl. 7, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
 - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
 - IVS – Cadrul general
 - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
 - IVS 102 – Implementare
 - IVS 103 – Raportarea evaluării
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila – domeniul public**

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere aparține lui **VLAD STEFAN**.

Apartamentul nr. 23 aparține lui **VLAD STEFAN**

Conform contract de vânzare-cumpărare.

Clauzele de nepublicare.

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, Calea Galați nr. 62, bl. 7, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 8,33 mp .

Data inspecției: 23.01.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrală a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 8,33mp.

Pe teren nu există construcții.

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

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren este construită o extindere a apartamentului nr. 23, compusă din

➤ Balcon, acces din exterior, trepte și podest.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

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

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

primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonabilitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeaasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

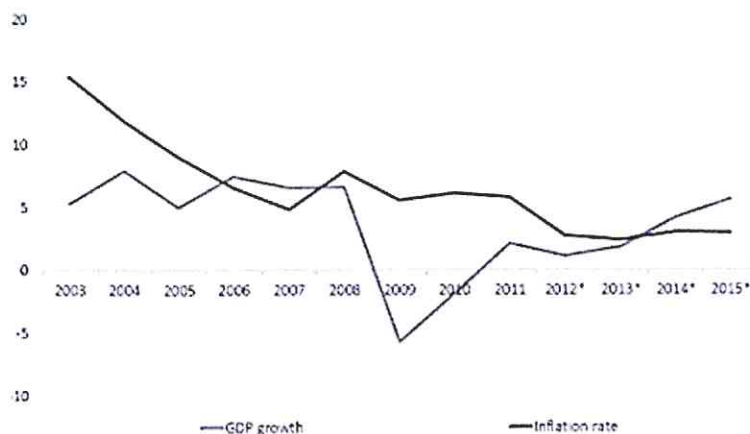
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimează o creștere a PIB de 2,4% în 2013, bazat pe o continuă creștere a exporturilor și a producției industriale, în timp ce o creștere medie a PIB de 3,7% per an este estimată pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial, situată într-o zonă rurală.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt noi construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană-centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind o casă cu regim de înălțime P și P+1E, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zonele centrale ale mun. Brăila.

Piața proprietăților rezidențiale urbane a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți rezidențiale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în Brăila. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspririi conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participatii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

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

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

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

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

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

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone central-mediană** de tip comercial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 35 – 85 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 0,80 – 1,50 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, Calea Galați nr. 62, bl. 7, sc. 2, parter, extindere ap. 23, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public, este de:

900 lei echivalent a 200 (110,96 lei/mp)

Suprafața este de 8,33 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 56 lei (6,74 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,56 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: VLAD STEFAN

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 23.01.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

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

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	8,33	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) [Eur/mp]		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	<i>cu restrictii</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-40	-31	-29
Pret corectat		121	92	87
Conditii de finantare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		120,97	92,31	86,96
Conditii vanzare		<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-18,15	-13,85	-13,04
Pret corectat (EURO)		102,82	78,46	73,91
Conditii de piata		<i>< 2 luni</i>	<i>< 2 luni</i>	<i>< 2 luni</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		102,82	78,46	73,91
Localizare	<i>Calea Galati/bd. Doronati</i>	<i>superioara</i>	<i>superioara</i>	<i>superioara</i>
Valoarea corectiei (%)		-35%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-35,99	-23,54	-22,17
Pret corectat (EURO)		66,83	54,92	51,74
Acces, deschidere (m)	<i>direct</i>	<i>direct</i>	<i>direct</i>	<i>direct</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		66,83	54,92	51,74
Destinatia (utilizarea terenului)	<i>com</i>	<i>rezd</i>	<i>rezd</i>	<i>rezd</i>
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-10,03	-8,24	-7,76
Pret corectat (EURO)		56,81	46,68	43,98
Utilitati	<i>toate</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		56,81	46,68	43,98
Suprafata si dimensiuni	8,33	310	260	690
Corectie procentuala		-30%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-17,04	-14,01	-15,39
Pret corectat (EURO)		39,77	32,68	28,59
Altele	<i>inchiriere</i>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,94	-8,17	-7,15
Pret corectat (EURO)		29,82	24,51	21,44
Total corectie bruta		131,47	98,57	94,50
total corectie bruta cea mai mica		81,51%	80,09%	81,51%
Valoarea estimata	rotund	24,51	EUR/mp	
		110,96	lei/mp	
Curs euro		4,5274	lei	
S teren/mp	8,3	200 €	900 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
Februarie-15	2,25
Ianuarie-15	2,50
Decembrie-14	2,75
Noiembrie-14	2,75
Octombrie-14	3,00
Septembrie-14	3,25
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	1,00%
condiții economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	1,20%

$k = 2,31\% + 1,2\% = 3,51\%$

$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i}$	16,46
Valoarea de piață / mp	110,96 lei
Suprafața de teren (mp)	8,33

Chiria:

Chiria anuală / mp	6,74 lei
Chiria anuală total suprafață	56 lei
	12 €
Chiria lunară/mp	0,56 lei
Chiria lunara total suprafață	5 lei
	1 €
Curs Euro:	4,5274 lei

Documentele evaluării

CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE

Între subsemnații :-----

Cioacăță Emil și Cioacăță Constanța, soți, domiciliati în Brăila, str. Galați, bl.7, sc.2, ap.23, județul Brăila, în calitate de vânzători și Vlad Ștefan, necăsătorit, domiciliat în Brăila, str. Școlilor, bl.B.15, sc.1, ap.13, județul Brăila, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare.-----

Subsemnații Cioacăță Emil și Cioacăță Constanța, declarăm că vindem lui Vlad Ștefan, dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în municipiul Brăila, Calea Galați nr.62, bloc 7, scara 2, parter, apartament 23, format din două camere și dependințe, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil, transmitându-i totodată și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 10,91 m.p. din terenul pe care este construit blocul, atribuit cu Decizia nr.3255 din 31.03.1992 de Primăria municipiului Brăila.-----

Apartamentul ce-l vindem este achitat integral și l-am dobândit prin cumpărare de la 'BRAILOC' R.A. Brăila cu contractul nr.2489/1993 și transeris sub nr.18445 din 30.06.1993 de Notariatul de Stat Județean Brăila.-----

Prețul vânzării este de 65.000.000 lei (șasezecișicincimilioanelei), din care am primit astăzi, data autentificării, suma de 59.500.000 lei, restul de 5.500.000 lei se vor achita la data de 26 iunie 1999. Cumpărătorul intră de îndată în stăpînirea de drept, iar în stăpînirea de fapt a apartamentului va intra la data de 26 iunie 1999, cînd acesta va fi pus liber la dispoziția cumpărătorului, avînd toate cheltuielile de întreținere achitate la zi.-----

În cazul în care aceste clauze exprese nu vor fi respectate, adică achitarea restului de preț și respectiv eliberarea apartamentului la data de 26 iunie 1999, noi, părțile contractante declarăm că sîntem de acord să fim puși în executare silită, fără notificare, întrucît cunoaștem că prezentul înscris are putere de titlu executor la data exigibilității acestuia.-----

Apartamentul ce se vinde nu este sechestrat și are taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă și din certificatul fiscal nr.10389/22.03.1999 eliberat de Administrația financiară Brăila.-----

Apartamentul se vinde liber de sarcini, eu, cumpărătorul, declarînd că am cunosținut de faptul că apartamentul pe care-l cumpăr nu este grevat de nici o sarcină și renunț la verificarea registrului de publicitate imobiliară al Judecătoriei Brăila. Această scutire nu liberează însă pe vânzători de obligațiunea de a-mi garanta dreptul de proprietate și pașnică folosință a apartamentului vîndut și de obligațiunea de a răspunde potrivit art.1337'cod civil de orice eviețiune totală sau parțială s-ar ivi și de sarcinile la care ar fi supus apartamentul și care nu au fost declarate la încheierea acestui act.-----

Subsemnatul Vlad Ștefan, declar că am cumpărat de la susnumiții vânzători, apartamentul descris mai sus cu prețul și în condițiunile arătate, am cunosținut de situația faptică și juridică a acestuia și fac această dobîndire fără nici o altă formalitate, înțelegînd să cumpăr pe riscul meu.-----

Subsemnații Cioacăță Emil și Cioacăță Constanța, în calitate de vânzători, declarăm pe proprie răspundere, cunoscînd dispozițiile art.292 cod penal, că nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești nici un litigiu cu privire la apartamentul vîndut.-----

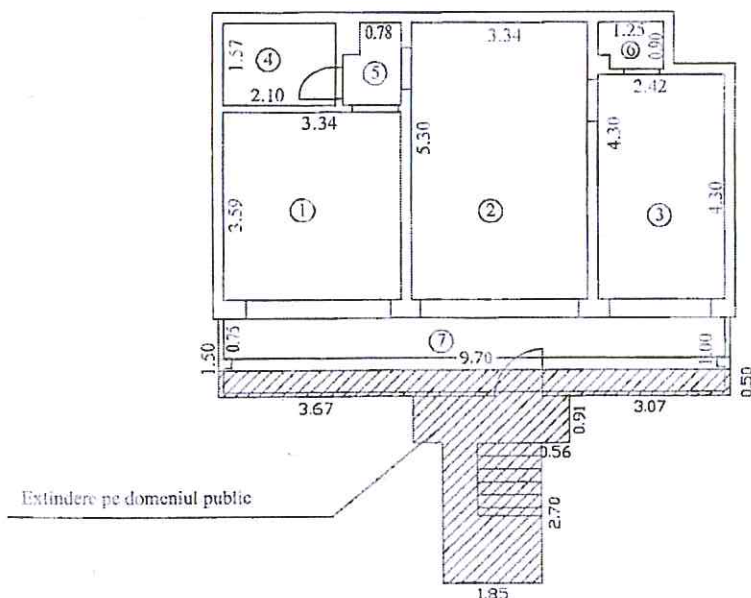
Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract au fost suportate de cumpărător.-----

Noi, părțile contractante declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, precum și ale Legii 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale.-----

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
63	1268	Calcea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc. 2, Parter, Ap. 23

Cartea Funciară colectivă nr.	1047(CFC colectiva 71052)	UAT	Brăila
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



Suprafața construită a balconului cuprinsă în terenul de 1 m aferent blocului este de 9.70 mp.
Suprafața construită pe teren domeniul public este de 12.53 mp, din care suprafața de 4.20 mp a fost
închiriată conform contractului nr.9/23.02.2001. Astfel rămâne o suprafața de 8.33 mp care urmează a fi închiriată.

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Spatiu comercial	11.99
2	Spatiu comercial	17.70
3	Spatiu comercial	10.41
4	Grup sanitar	3.30
5	Hol	1.53
6	Magazie	1.06
Suprafața Utilă = 45.99 mp		
7	Balcon	13.43
Suprafața Totală = 59.42 mp		
Executat		Data
S.G. MASTERS S.R.L. Braila		Decembrie 2015
S.R. Recepționat,		Data

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: Mun. Braila, Str. Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc.2, Parter, Ap.23.

2. Tipul lucrării: înscriere în cartea funciara

3. Scurta prezentare a situației din teren: imobilul este amplasat în Mun. Braila, Str. Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc.2, Parter, Ap.23.

- am preluat din baza de date grafica a OCPI Braila conturul blocului și a parcelei de teren aferent acestuia;

- prin măsuratori de distanțe am determinat forma și dimensiunile imobilului

4. Operațiuni topo-cadastrale:

Metode și aparatură folosite la măsurători:

Stația totală Nikon NPL 332;

Drumuire cu radieri;

Punctele O107A, O108A în stare bună

Sistemul de coordonate:

Sistem de proiecție Stereografic 1970

INVENTAR DE COORDONATE

Puncte geodezice de sprijin vechi și noi folosite:

PUNCTE VECHE

PCT	X	Y
O107A	424581.736	733195.894
O108A	424275.055	733274.376

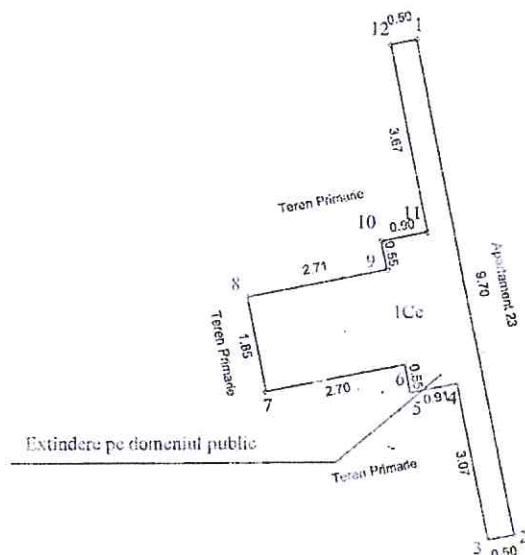
Data : Ianuarie 2016



RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
	12.53	Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc. 2, Parter, Ap. 23

Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Braila
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nota: Suprafata construita pe teren domeniul public este de 12.53 mp, din care suprafata de 4.20 mp a fost inchiriată conform contractului nr.9/23.02.2001. Astfel, ramane o suprafata de 8.33 mp care urmeaza a fi inchiriată.

A. Date referitoare la teren					
Nr. parceli	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori(mo)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	12.53		Suprafata de teren din domeniul public aferent extinderii balconului
Total			12.53		
B. Date referitoare la constructii					
Cod constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mențiuni	
Suprafata totala construita a imobilului = 12.53 mp					
Executant SC MASTERS SRL BRAILA Conținutul documentului este corect și corespunde realității terenului. Semnatura si stampila				Inspector Conform introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data	
Stampila BCPI					

CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru imobil situat în Mun. Braila, Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc. 2, Parter, Ap. 23

Calculul proprietatii de teren situata în Mun. Braila, Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc. 2, Parter, Ap. 23 a fost facut în mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum}(X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}))$$

$$2S = \text{Sum}(Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}))$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970
INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	424529.067	733234.394
2	424519.539	733236.211
3	424519.446	733235.720
4	424522.461	733235.145
5	424522.291	733234.251
6	424522.836	733234.149
7	424522.330	733231.497
8	424524.148	733231.150
9	424524.655	733233.809
10	424525.200	733233.705
11	424525.369	733234.591
12	424528.974	733233.903

În urma efectuării calculului și a rotunjirii s-a obținut suprafața de 13 mp

Suprafața totală imobil (teren) = 13 mp - din măsuratori

Data: Ianuarie 2016

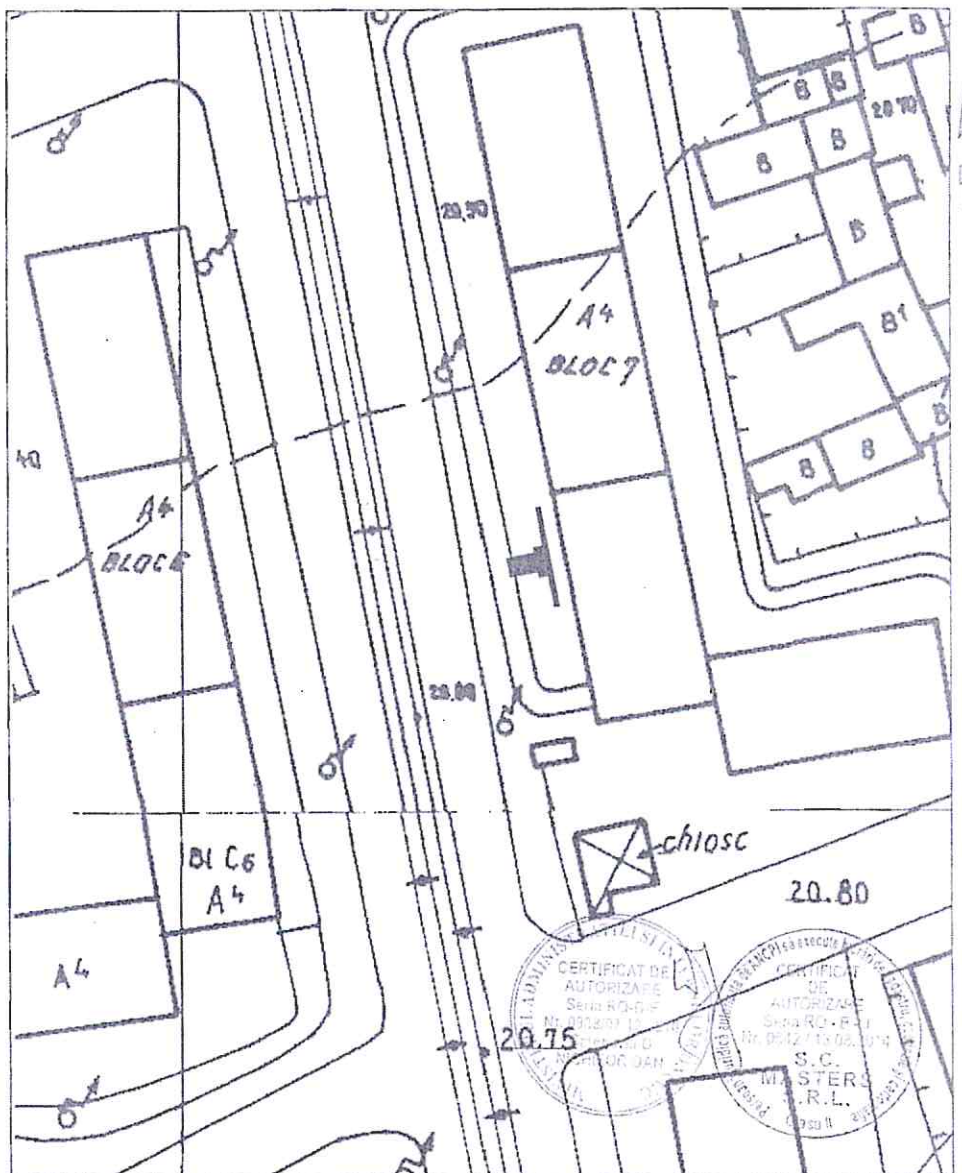


Intocmit: SC MASTERS SRL BRAILA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:500

UAT BRAILA

Adresa imobil: Mun. Braila, Calea Galati nr. 62, Bl. 7, Sc. 2, Parter, Ap. 23



Intocmit: S.C. MASTERS S.R.L. Braila

Comparabile

X

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015, Numar anunt: 45776711

Zona b- dui A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere stradala 10 ml , utilitati in zona .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

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

Telefon: **0757 055 86**

Yahoo Messenger: **Daniel**

http://olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html

1/1

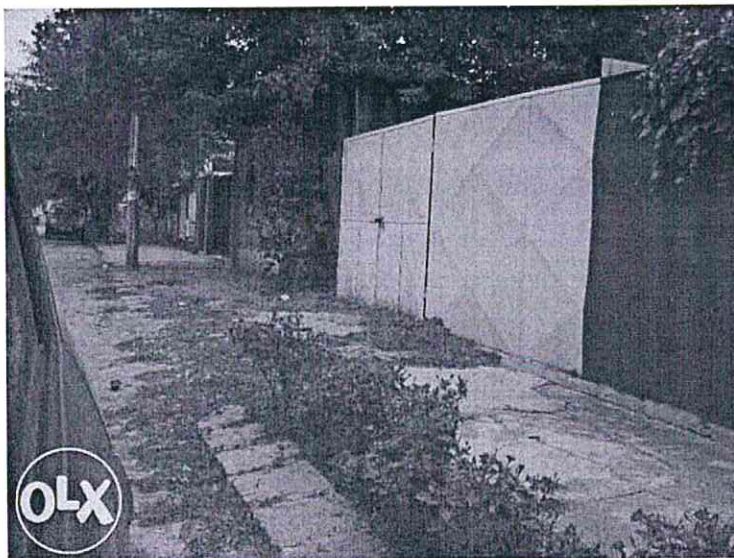
30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID200Q3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:34, 26 Martie 2015, Numar anunt: 35326587



Zona centrala , pe str. Citadelii , suprafata 260 mp , deschidere 8 ml , utilitati in zona - apa, energie,gaze.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

Telefon: **0767 055 806**

<http://olx.ro/adprint/teren-260-mp-zona-centrala-ID200Q3.html>

1/1

30.03.2015

olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numar anunt: 20149701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demolabila , deschidere 12 ml , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extrevilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	80 000 €

Contact data

Persoana de contact: Sodamon Imob
Telefon: 0757 055 806

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Amplasament



Foto



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:100

ANEXA NR. 8.1

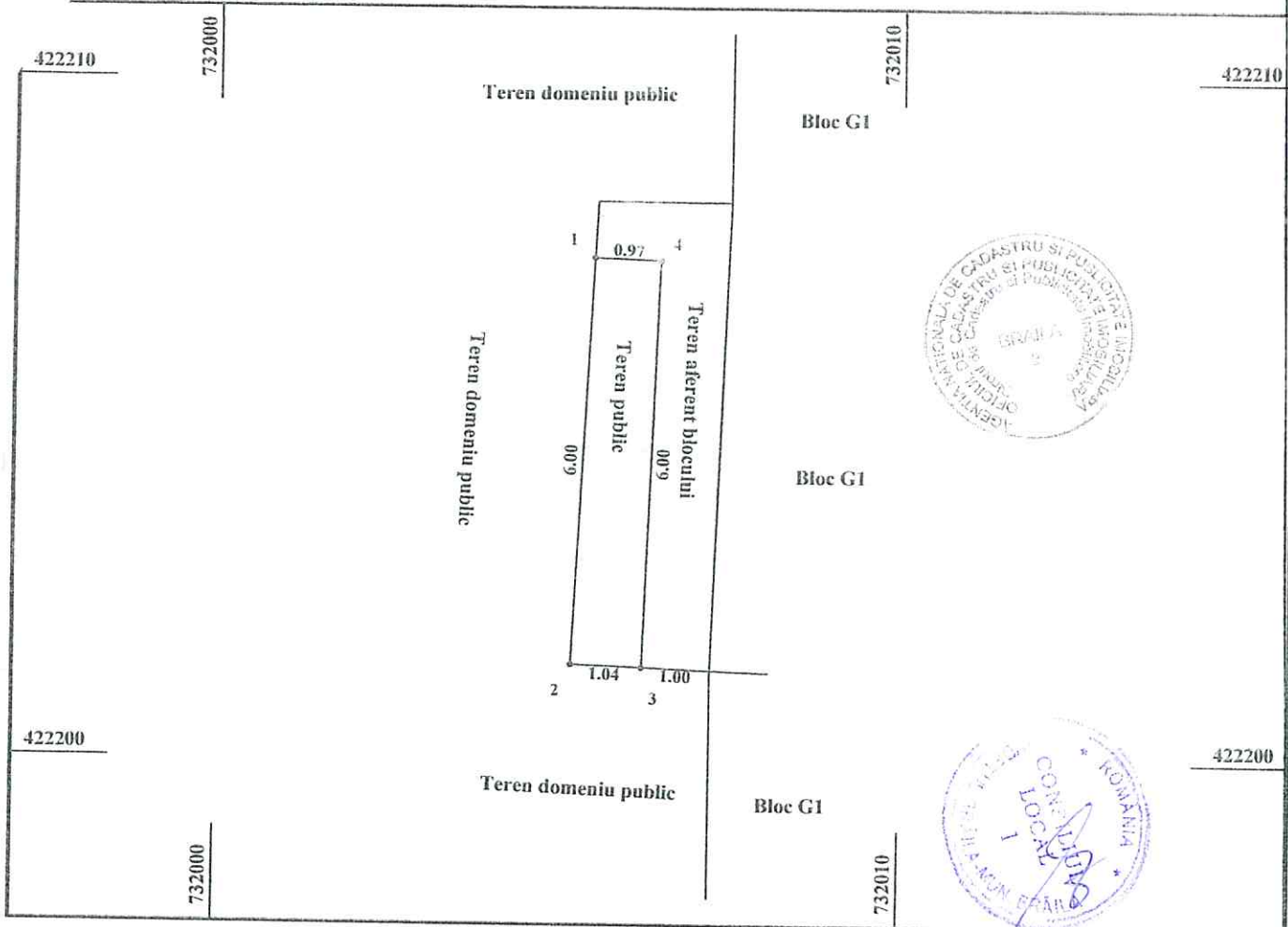
19 HCLM NR. 248/27.07.2016

Nr.mas. (mp)	Adresa imobilului
6	Hipodrom, Aleea Cutezatorilor, nr.2 (extindere la ap.4, bl.G1)

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 32724/ 16. MAI. 2016

Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	6	
TOTAL		6	- parcela de teren aferenta extinderii ap.4/Bl.G1 pe domeniul public ;

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 6mp;

Executant: P.F.A. Butuc Dobrica

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 13.05.2016

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.61/22.06.2016**



Adresa: Alea Cutezatorilor, nr.2, bl. G1, sc.1, etaj - parter, ap.4 (extindere apartament);
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Cursaru Elena Valentina;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 22.06.2016;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

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

Braila – Iunie 2016

CUPRINS

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

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

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

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

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

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

Nu este cazul;

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

C. SCOPUL EVALUĂRII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 6mp și a redevenței în vederea închirierii acestuia.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redevenței pentru suprafața de 6mp, în vederea închirierii;

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

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

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

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 6mp, situat in Braila, Aleea Cutezatorilor, nr.2, bl. G1, sc.1, etaj parter, ap.4 (extindere apartament); proprietara apartamentului a extins apartamentul si l-a transformat in laborator de analize medicale. O parte din terenul pe care s-a extins apartamentul, a fost inchiriat de la asociatia de proprietari, din terenul aferent blocului, iar suprafata de 6 mp, urmeaza fie inchiriat de la CLM Braila, fiind din spatiul public.

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

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

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

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare in partea de est a Municipiului Braila, in cartierul Hipodrom;
- accesul la terenul de evaluat se poate realiza fie din Calea Calarasilor, artera importanta a municipiului, fie din strada Scolilor, apoi se intra pe Aleea Cutezatorilor (strada asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (blocuri de locuinte);
- utilitati - pe terenul de evaluat se gaseasc instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata 6mp ;
- dimensiuni: terenul (de sub blocul G1, alipit de suprafata de 6mp care se evalueaza) are suprafata de aprox. 1 400 mp, forma aproximativa a unui dreptunghi cu latimea de aprox. 11m si lungimea de aprox. 130m;
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice: -

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

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

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contractul nr.563/08.05.1968 pentru constructia de locuinte proprietate personala;
- Certificatul de mostenitor nr.1311/06.11.1980;
- Certificatul de Mostenitor nr.1204/08/10.1984;
- Decizia nr. 261/19.04.1985;
- Autorizatia pentru instrainare sau vanzare de teren nr.110/21.05.1985;
- Certificatul de Mostenitor nr.1491/18.09.1998;
- Certificatul de Mostenitor nr.242/29.05.1996;
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr.32724/16.05.2016;
- Autorizatia de construire nr.860/24.08.2006;

- Planul de Amplasament si Delimitare a bunului imobil;

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

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

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

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

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

E. 2. Definitia valorii de piata:

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

F. DATA EVALUARII

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

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii mai – iunie 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a redeventei, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 22.06.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2016, data raportului este 22.06.2016

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect, Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse între 250-500lei/mp, functie de caracteristici, amplasare, utilitati, etc;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

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

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2015, intrate în vigoare la 01.07.2015:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislația în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, sa fie posibila prin prisma a cea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.Teren intravilan liber, zona Bariera Calarasilor Braila, judet Braila, Adaugat La 08:21, 22 mai 2016, Numar anunt: 89366532, 78 000 lei, 390lei/mp

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 200 m²

Vand teren intravilan liber, suprafata 200mp, deschidere 9,5m, cu posibilitate de utilitati + sistem de canalizare, este bun pt construit casa, sp. comercial sau depozit marfa, acte la zi, zona bariera Calarasilor, pret fix, contact cornel

B.Teren intravilan liber cartier Radu Negru, 68 000 lei, 264lei/mp, 0736 091 926

Braila, judet Braila, Adaugat La 10:57, 3 iunie 2016, Numar anunt: 93263222

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 257 m²

Vand teren intravilan liber, suprafata 257mp, deschidere 9,5m, ca utilitati pe teren canalizare + apa, ca posibilitati electrice si gaze la strada, strada asfaltata, acte la zi, pozitionare in cart. Radu Negru intre sos.Buzaului si calea ferata, este pretabil si ca sp comercial. Pret negociabil. Contact Cornel

C.Teren vis a vis de RAR Braila, 33.000 EUR, 477lei/mp 0731662649

Valabil din: 26.04.2016 - 06:47

Vand teren vis a vis de RAR Braila, ideal activitati economice (Dedeman in apropiere) Suprafata real masurata 311mp, deschidere 9,66m, suprafata totala: 311mp;

Judet: Braila Localitate: Braila

D.Vand teren 512 mp in Braila - Cartier Radu Negru 56.000 EUR, 492lei/mp, 0741531889 Valabil din: 08.04.2016 - 11:29

Proprietar vand teren in orasul Braila, situat in cartierul Radu Negru, pe strada str. Ecaterina Teodoroiu. Terenul este imprejmuit cu stalpi de teava si plasa (vezi poze). Ideal investitie, constructie bloc de apartamente, vila, restaurant, terasa etc.

Vecinatati: supermarket Penny, biserica Sf. Andrei din Radu Negru, scoala nr 31, piata Radu Negru, blocuri 4 nivele Imediat langa teren se afla deja in constructie o casa. Deschidere la strada (latime): 16m; Lungime: 32 m; Suprafata: 512 mp Utilitati: gaze, apa potabila, apa calda de la CET Braila la limita stradala. Pentru orice informatii sau alte detalii nu ezitati sa ma contactati. Pret: 56 000 euro- negociabil

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Lei/mp		390	264	477	492
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta

Oferta/tranzactie					
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-39	-26.4	-47.7	-49.2
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
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		351	237.6	429.3	442.8
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		351	237.6	429.3	442.8
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		351	237.6	429.3	442.8
LOCALIZARE					
Localizare	Cart Hipodr. Alea Cutezatori lor, nr.2	Bariera Calarasilor (superioara)	Cartier Radu Negru (inferioara)	RAR Dedeman (inferioara)	Cart. Radu Negru Str. Ec.Teodoroiu (inferioara)
Corectie unitara/procent.		-5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		-17.55	+11.88	+21.45	+22.14
Pret corectat					
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	1400	200	257	311	512
Corectie unitara/procent.		+7%	+ 5.5%	+4.5%	+2.73%
Corectie totala /supr.teren		+24.54	+13.07	+19.07	+12.09
Deschiderea (m)	11	9.5	9.5	9.66	16
Corectie unitara/procent.		+1.5%	+1.5%	+1.5%	+5%

Corectie totala /deschidere		+5.26	+3.56	+6.44	+22.14
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el., la teren	Apa, canal, en. el., gaze, la strada	Apa, canal-pe teren, en.el.si gaze la strada	Apa, canalizare, en. el., gaze , la strada	Apa, canalizare, en. el., la strada
Corectie unitara/procent.		+10%	+5%	+10%	+10%
Corect totala /utilit.disponib.		+35.1	+11.88	+42.9	+44.2
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		398.35	277.99	519.16	543.37
Corectie totala neta		8.35	13.99	42.16	51.37
Corectie totala neta%		2.14%	5.29%	8.83%	10.44%
Corectie totala bruta		121.45	66.79	137.56	149.77
Corectie totala bruta%		31.14%	25.30%	28.84 %	30.44%
VALOARE ESTIMATA 277.99Lei x 6mp = 1 667.94Lei (368Euro) 4.5320lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 1400mp Comparabila A are suprafata 200mp, am ajustat-o cu +7%; comparabila B are suprafata de 257mp, am ajustat-o cu +5.5%; comparabila C are suprafata de 311mp, am ajustat-o cu + 4.5%; comparabila D are suprafata de 512mp, am ajustat-o cu +2.73%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere – proprietatea subiect are deschiderea de 11m; comparabilele A, B si C au deschiderile de 9.5m, (9.66m) le-am ajustat-o cu +1.5%; comparabila D are deschiderea de 16m, am ajustat-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 asfaltate; nu s-au impus ajustari;

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A, C si D au toate utilitatile la strada, pentru acest fapt am le-am ajustat cu +10%; comparabila B dispune de doua utilitati, celelalte doua fiind la strada, am aplicat o ajustare de +5%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – nu e cazul;

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea B a carui pret ajustat este de 277.99Lei/mp; Valoarea de piata estimata a terenului subiect: $277.99 \times 6\text{mp} = 1667.94\text{Lei}$ (368Euro).

Valoarea de piata rotunjita a terenului 1 668 Lei (766.59Euro)

Estimarea chiriei

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobânzii de referință a Bancii Naționale a României pentru anii 2015-2016.

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

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

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

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

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5320lei /1 EURO;

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

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

Valoarea de piața rotunjită a terenului 1 668Lei (766.59Euro)

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 95.88lei (15.98lei/an/mp);

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 15.98lei (1.33lei/mp/luna);

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 22.06.2016;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 22.06.2016 a fost de 4.5320 RON = 1EURO;

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei;
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti constructii;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul Municipiului Braila, Aleea Cutezatorilor, nr.2, bl. G1, sc.1, etaj - parter, ap.4 (extindere apartament);
3. **Proprietarul bunului**: U.A.T. MUNICIPIUL BRAILA - Domeniul privat;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 6 mp;
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, curti - constructii, liber de constructii;
6. **Solicitantul lucrarii** : CURSARU ELENA VALENTINA;
7. **Destinatarul** : UAT MUNICIPIUL BRAILA;
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea valorii de piata a terenului si a redeventei de piata in vederea inchirierii terenului in suprafata de 6 mp;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea de piata si redeventa de piata in vederea inchirierii acestui teren;
10. **Dreptul evaluat**: Dreptul de proprietate asupra terenului;
11. **Data evaluarii**: 22.06.2016;
12. **Valori estimate**:
Valoarea de piata raportata a fost estimata folosind abordarea prin comparatii directe:
Valoarea de piata rotunjita a terenului 1 668Lei (766.59Euro)
Valoarea estimata a redeventei anuale este de 95.88lei (15.98lei/an/mp);
Valoarea estimata a redeventei lunare este de 15.98lei (1.33lei/mp/luna);
Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul valutar de referinta BNR la data evaluarii (22.06.2016)**: 1Euro = 4.5320Lei

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.



ESTIMAREA CHIRIEI

Pentru estimarea chiriei este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$K = R_b + R_i$, unde:

R_b = rata de baza fara risc;

R_i = riscul investitiei;

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

LUNA	DOBANDA
Mai - 2016	1.75
Aprilie - 2016	1.75
Martie - 2016	1.75
Februarie - 2016	1.75
Ianuarie - 2016	1.75
Decembrie - 2015	1.75
Noiembrie - 2015	1.75
Octombrie - 2015	1.75
Septembrie - 2015	1.75
August - 2015	1.75
Iulie - 2015	1.75
Iunie - 2015	1.75
Mai -2015	1.75
Aprilie - 2015	2.00
Martie - 2015	2.25
Media	1.80

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

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

$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$	17.39
Valoarea de piata /mp	277.99lei
Suprafata de teren	6mp
Chiria:	
Chiria anuala pe/mp	277.99lei : 17.39mp = 15.98lei
Chiria anuala total suprafata	15.98lei x 6mp = 95.88lei
Chiria lunara /mp	15.98lei : 12luni = 1.33lei
Curs euro	4.5320lei

