

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 399

din 28.11.2016

Privind: Completarea *anexei 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, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, 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.

HOTARASTE :

Art.I 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.1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II 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.I 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 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din blocul A9, sc.1, parter, Str. Progresului, nr.1, solicitanților Tătaru Iulian și Tătaru Daniela, pentru construcția provizorie existentă cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.2.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,55 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.2.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul 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 13,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.41, din blocul 21, sc.3, parter, Str. Grigore Alexandrescu, nr.7, solicitantei C.M.I. doctor Munteanu Violeta, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee acces, trepte și rampă pentru persoane cu dizabilități locomotorii (amenajare cabinet medical individual stomatologic la parterul blocului).

(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 cuantum de **0,45 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.3.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul 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 14,42 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.82, din blocul 35, sc.5, parter, Str. Radu Negru, nr.7, solicitanților Chipăilă Ionel și Chipăilă Maria, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, trepte și podest (amenajare spațiu comercial la parterul blocului).

(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 cuantum de **1,40 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.4.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul 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 2,45 mp (2 mp în acte), ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.41, din blocul B11, sc.3, parter, Str. Octav Doicescu, nr.10, solicitantei S.C. LILA'S SERV S.R.L., reprezentată de dl Stere Florin, pentru construcția provizorie existentă cu destinația de windfang, podest și alee de acces.

(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 cuantum de **1,41 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.5.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.IV 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,
CARANICA GEORGE – MARIUS



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1
la H.C.L.M. NR. 399/28.11.2018
(completare la anexa nr.4 din HCLM NR.429/2015)

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata masurata
1	- adiacent apartamentului nr. 2, pe amplasamentul din Braila, str. Progresului, nr. 1, bl. A9, sc.1, parter	2 mp
2	- adiacent apartamentului nr.41, pe amplasamentul din Braila, str. Grigore Alexandrescu, nr. 7, bl. 21, sc.3, parter.	13,00 mp
3	- adiacent apartamentului nr.82, pe amplasamentul din Braila, str. Radu Negru, nr. 7, bl. 35, sc.5, parter.	14,42 mp
4	- adiacent apartamentului nr. 41, pe amplasamentul din Braila, str. Octav Doicescu, nr. 10, bl. B11, sc.3, parter	2,45 mp (2 mp din acte)

VICEPRIMAR
ALEXANDRU CRICAN JANTEA

ARHITECT SEF
MARIAN ION

DIRECTOR EXECUTIV D.P.
ELENA PRUNDEA

DIRECTOR EXECUTIV D.J.C.A.P.L.

BRATU ANGELICA

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT D.F.P.L.

CAMELIA BALANICA



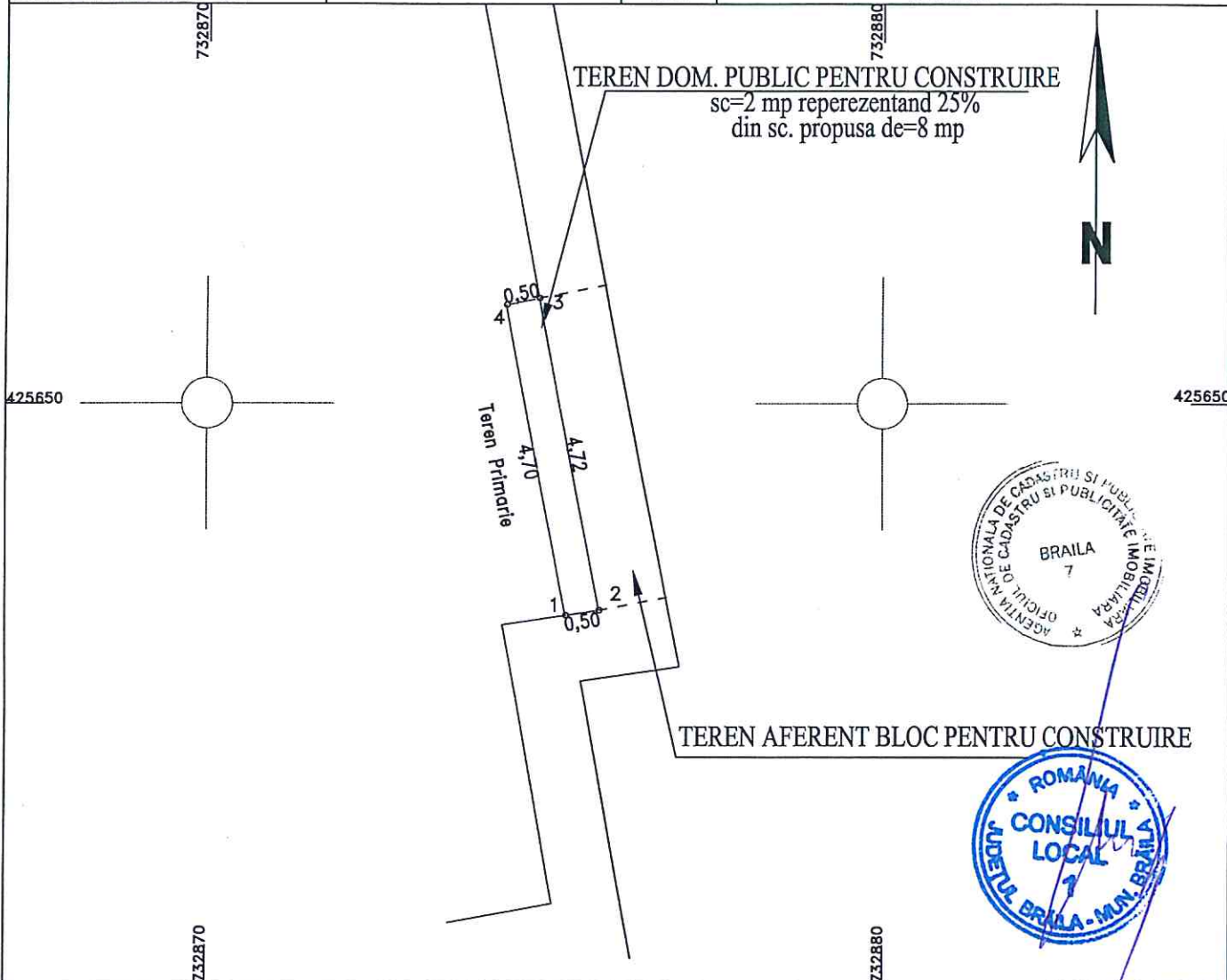
PRESEDINTE SEDINTA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

6262/27.09.2016

Nr.cadastral 89850	Suprafata masurata 2 mp	Adresa imobilului Municipiul Braila, Str.PROGRESULUI, NR.1 (bl. A9, sc.1, parter, ap.2- balcon)
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	2	Supr. teren domeniu public aferent extinderii balcon reprez. 25% din totalul de sc 8 mp
TOTAL		2	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Suprafata construita la sol - mp	Mentuni

Suprafata total masurata = 2 mp

Executant
Cadconstruct SRL
S.C. CADCONSTRUCT S.R.L.
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia de realitatea din teren.

DATA: IUNIE.2016

Inspector

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

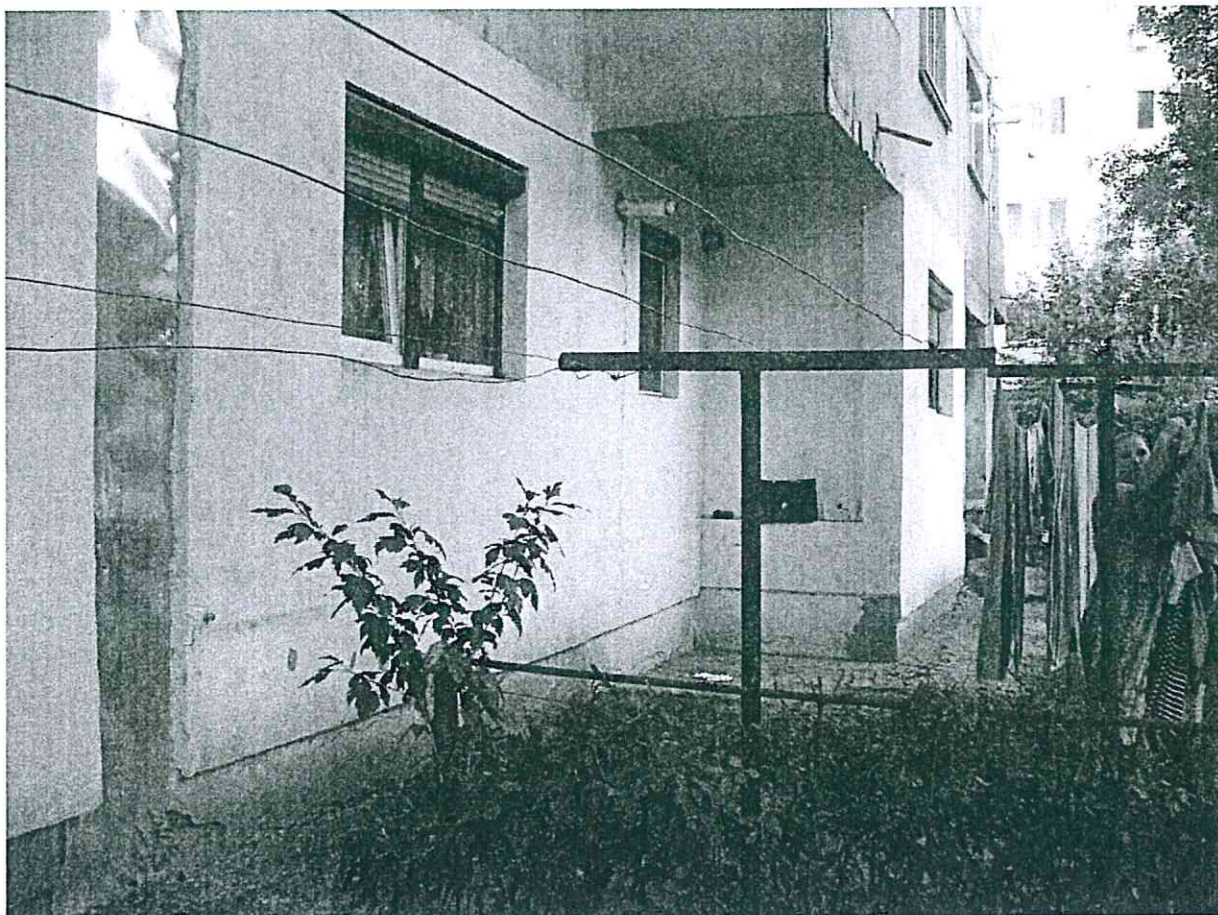
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

Ing. SCARLET GHEORGHE
CONSILIER

27.09.2016

Data:.....

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.62/23.06.2016



Adresa: str. Progresului, nr.1, bl.A9, sc.1, parter - balcon, ap.2, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Tataru Iulian;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 23.06.2016;
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 declarație, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmațiile susținute 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 solicitantul 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 asistență 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 persoana 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 EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 2 mp și a redevenței în vederea închirierii acestuia, în perspectiva construirii și închiderii unui balcon aferent apartamentului.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redevenței pentru suprafața de 2mp, 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 2mp, situat in str. Progresului, nr.1, bl.A9, sc.1, parter - balcon, ap.2, Braila; proprietarii apartamentului intentioneaza sa construiasca un balcon, alipit apartamentului lor. O parte din terenul pe care se va construi balconul, a fost inchiriat de la asociatia de proprietari din terenul aferent blocului, iar suprafata de 2mp, 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 nord a Municipiului Braila;
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Calea Galati, artera importanta a municipiului;
- vecinatati - proprietati rezidentiale (blocuri de locuinte);
- utilitati - instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale pe terenul de evaluat;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata totala 2mp ;
- dimensiuni: terenul pe care este construit blocul (din care face parte si suprafata de 2mp care se evalueaza) are suprafata de aprox. 588mp, forma aproximativa a unui dreptunghi cu latimea de aprox. 15m si lungimea de aprox. 39m;
- 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 inspectiei efectuate în teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contractul de vanzare – cumparare nr. 493/27.04.2006;
- Extras de carte Funciara pentru Informare nr.61239/02.09.2015;
- Plan de Amplasament si Delimitare cu reprezentarea terenului de evaluat;
- Plan de Amplasament si Delimitare a Bunului Imobil (releveul apartamentului);

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 între situația scriptică și cea faptică a proprietății subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune că proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață;

E. 2. Definiția valorii de piață:

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 EVALUĂRII

F.1. Data evaluării - data la care este valabilă concluzia

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a terenului și a redevenței a luat în considerare datele și informațiile deținute sau culese și analizate de evaluator în perioada analizată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 23.06.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2016, data raportului este 23.06.2016

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Documentarea făcută pe timpul evaluării a ținut seama de scopul evaluării și de tipul valorii estimate. Informațiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluării, au fost colectate pe timpul inspecției, prin interviuri, calcule și analize. Pentru verificarea credibilității și veridicității informațiilor culese am avut în vedere:

- scopul evaluării;
- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
- experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
- experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
- dacă sursa informațiilor este independentă față de subiectul evaluării, de client sau utilizatorul evaluării;
- măsura în care informațiile sunt publice;
- limitările obligației de documentare;

H. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR 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;
- agentii imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

In urma investigatiilor efectuate am intocmit Anexa nr.3 in care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite in estimarea valorii terenului subiect, Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse intre 103 – 150lei/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 reglementarilor 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 - Legislatia 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 să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificațiile 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 în 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 când exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, în scopul evaluarii proprietatii subiect.

În procesul de comparatie sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în 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 în 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;
-

Având în 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. Vand teren intravilan Braila - Calea Galati nr. 362A, 1000 mp 0726 200 309 30 €

Negociabil. (135lei/mp);

Braila, judet Braila Adaugat La 11:01, 23 mai 2016, Numar anunt: 57309476 _

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata	1 000 m ²		

Vand teren intravilan în Braila, cartier Vidin, fiind situat în fata blocurilor I1, la cateva sute de metri de magazinul LIDL, în suprafata de 1000mp, deschidere 20 mp. Terenul se preteaza la constructia de case si spatii comerciale având iesire facila la sosea. POT=50% si CUT=0.75

B. Vand teren Brailita, Braila, judet Braila, Adaugat La 07:22, 23 mai 2016, Numar anunt: 87929008, (150 lei/mp) Negociabil 0755 800 505;

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 2 000 m²

Vand teren intravilan Brailita situat pe strada RESITA intre str Ariesului si str Cerna.
Se vinde ce suprafata doriti incepand cu 500 mp.
Terenul este inscris in cartea funciara nr 40556 avand nr cadastral 10681.
AMANUNTE LA TELEFON 0755-800505 SAU 0722-893028

C. Vand teren zona Vidin, Braila, judet Braila, Adaugat La 12:05, 18 mai 2016, Numar anunt: 85815828 10 500 €, (111lei/mp) 0752 445 301;

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 425 m²

Vand teren intravilan de constructie, zona Vidin, cartier vile - case noi, loturi cu suprafate de 425 mp, deschidere de 12,45 m. Utilitati apa, canalizare, curent electric, proiect gaze in desfasurare.

D. Teren cartier Brailita, 654 mp Braila, judet Braila Adaugat La 07:59, 17 mai 2016, Numar anunt: 12281225 15 000 €, (103lei/mp) 0724 770 714 ;

Suprafata 654 m²

Vand teren intravilan liber in cartier Brailita, strada Ariesului, suprafata 654mp, posibilitati racordare utilitati in imediata apropiere. Strada in curs de asfaltare, acte la zi. Vedere la Dunare in cazul in care se contruieste cu etaj. Destinatie: rezidential, comercial. Deschidere 12.74 m. Pret: 15.000 EURO negociabil. Rog seriozitate.

Prin analiza comparațiilor directe rezulta următoarea situație:

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Lei/mp		135	150	111	103
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta

Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-13.5	-15	-11.1	-10.3
Pret corectat		121.5	135	99.9	92.7
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		121.5	135	99.9	92.7
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		121.5	135	99.9	92.7
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		121.5	135	99.9	92.7
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		121.5	135	99.9	92.7
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Progresului, nr.1	Vidin Calea Galati Nr.362A (inferioara)	Brailita Str. Resita (inferioara)	Vidin Calea Galati (inferioara)	Vidin Str. Ariesului (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		+6.08	+6.75	+4.99	+4.63
Pret corectat		127.58	141.75	104.89	97.33
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	588	1 000	1000	425	654
Corectie unitara/procent.		-4%	-4%	+1%	0%
Corectie totala /supr.teren		-5.10	-5.67	+1.05	0
Deschiderea (m)	15	18	20	12	13
Corectie unitara/procent.		-3%	-5%	+3%	+2%
Corectie totala /deschidere		-3.82	-7.09	+3.15	+1.95
Acces	Str.	Str.	Str.	Strada	Str.

	asfaltata	asfaltata	asfaltata	asfaltata	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-en.el pe teren, gaze la strada	Apa, canalizare, en. el., la teren, gaze in proiect	Apa, canalizare, en. el., la strada
Corectie unitara/procent.		+20%	+5%	+5%	+20%
Corect totala /utilit.disponib.		+25.51	+7.09	+5.24	+19.46
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		144.17	136.08	114.33	118.74
Corectie totala neta		+9.17	-13.92	+3.33	+15.68
Corectie totala neta%		%	%	%	%
Corectie totala bruta		54.01	41.6	25.53	36.34
Corectie totala bruta%		%	%	%	%
VALOARE ESTIMATA 114.33Lei x 2mp = 229Lei (50.61Euro) 4.5179lei/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 similar - 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: toate comparabilele au localizari inferioare - in consecinta le-am corectat 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 588mp. Comparabilele A si B au suprafata de 1000m, in consecinta le-am ajustat cu -4%; Comparabila C are 425mp, i-am aplicat o ajustare de +1%; comparabila D are suprafata de 654mp, aproape de suprafata subiectului, nu am aplicat ajustari; 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 15m; comparabila A are 18m, am ajustat-o cu -3%; comparabila B are 20m, am ajustat-o cu -5%; comparabila C are 12m, am ajustat-o cu +3%; comparabila D are 13m, am ajustat-o cu +2%; 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 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabila A si D au utilitatile in apropiere, pentru acest fapt am le-am ajustat cu +20%; comparabilele B si C dispun de trei utilitati pe teren, a patra fiind in apropiere, 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 C a carui pret ajustat este de 114.33Lei/mp; Valoarea de piata estimata a terenului subiect: $114.33 \times 2\text{mp} = 229\text{Lei}$ (50.61Euro) 4.5179lei/Euro

Valoarea de piata rotunjita a terenului este de 230Lei (51Euro)

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”.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 de ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara 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 baza fara risc

R_i = riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anii 2015-2016.

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

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 de inchiriere

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam 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 (mai 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 4.5189lei / 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 este de 230lei (51Euro)

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 13.15 lei (6.57lei/mp/an):

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 1.1lei (0.55lei/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 23.06.2016;
- 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 23.06.2016 a fost de 4.5179 RON = 1EURO;

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei – 1(una) pagina;
- Nr.2 - Documente de proprietate - 8 (opt) file;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor - 3 (trei) file;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat - 3 (trei) file;

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	114.33lei
Suprafata de teren	2mp
Chiria:	
Chiria anuala pe/mp	114.33lei : 17.39 = 6.57lei
Chiria anuala total suprafata	6,57lei x 2mp = 13.15lei
Chiria lunara /mp	6.57lei :12 luni = 0.55lei
Curs euro	4.5179lei



OFERTE TERENURI ASEMNATOARE CU TERENUL SUBIECT

1. Vand teren intravilan Braila - Calea Galati nr.362A, 1000 mp 0726 200 309 30 €
Negociabil

Braila, judet Braila Adaugat La 11:01, 23 mai 2016, Numar anunt: 57309476

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)
[Salveaza ca favorit](#)



Oferit de Proprietar

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Suprafata 1 000 m²

Vand teren intravilan in Braila, cartier Vidin , fiind situat in fata blocurilor II , la cateva sute de metri de magazinul LIDL , in suprafata de 1000mp, deschidere 20 mp. Terenul se preteaza la constructia de case si spatii comerciale avand iesire facila la sosea. POT=50% si CUT=0.75

2. VAND Teren Brailita .

Braila, judet Braila Adaugat La 07:22, 23 mai 2016, Numar anunt: 87929008 150 lei Negociabi
10755 800 505

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)
[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de Proprietar

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Suprafata 2 000 m²

Vand teren intravilan Brailita situat pe strada RESITA intre str Ariesului si str Cerna.
Se vinde ce suprafata doriti incepand cu 500 mp.
Terenul este inscris in cartea funciara nr 40556 avand nr cadastral 10681.
AMANUNTE LA TELEFON 0755-800505 SAU 0722-893028

3. Teren de vanzare la strada in cartier Vidin

Braila, judet Braila Adaugat La 05:31, 22 mai 2016, Numar anunt: 68363230 **45 €** Negociabil
0745 503 878

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de Proprietar

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Suprafata **512 m²**

esta situat pe strada Artarului colt cu strada Inului
deschidere 8m liniari
utilitati in poarta
liber de constructii

4. Vand teren zona Vidin

Braila, judet Braila Adaugat La 12:05, 18 mai 2016, Numar anunt: 85815828 **10 500 €** **0752 445 301**

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de Agentie

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Suprafata **425 m²**

Vand teren intravilan de constructie, zona Vidin, cartier vile - case noi, loturi cu suprafate de 425 mp, deschidere de 12,45 m. Utilitati apa, canalizare, curent electric, proiect gaze in desfasurare.

5. Teren cartier Brailita, 654 mp

Braila, judet Braila Adaugat La 07:59, 17 mai 2016, Numar anunt: 12281225 **15 000 €**, **0724 770 714**

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Salveaza ca favorit](#)

6. Vand teren Calea Galati

Braila, judet Braila Adaugat La 11:48, 16 mai 2016, Numar anunt: 88249378 **35 000 €**, **0735 311 582**

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de Proprietar

Extravilan /

Intravilan

intravilan

Suprafata 350 m²

vând teren 350 metri patrati, liber de sarcini, cu sursa de energie electrica, deschidere la strada 13.5 m situat pe Calea Galati

Oferit de Proprietar

**Extravilan /
intravilan**

Intravilan

Suprafata 654 m²

Vand teren intravilan liber in cartier Brailita, strada Ariesului, suprafata 654mp, posibilitati racordare utilitati in imediata apropiere. Strada in curs de asfaltare, acte la zi. Vedere la Dunare in cazul in care se contruieste cu etaj. Destinatie: rezidential, comercial. Deschidere 12.74 m. Pret: 15.000 EURO negociabil. Rog seriozitate.

7. Teren intravilan zona Brailita, 500 mp

Braila, judet Braila Adaugat La 11:22, 12 mai 2016, Numar anunt: 89797576 **40 000 €, 0788 324 199**

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de Agentie

**Extravilan /
intravilan**

Intravilan

Suprafata 500 m²

Teren intravilan de constructii, zona Brailita, cu toate utilitatile pe teren, cu suprafata totala de 500 mp, deschidere de 20 m.

8. Teren intravilan liber cart. Vidin

Braila, judet Braila Adaugat La 11:20, 12 mai 2016, Numar anunt: 80578812 **47 000 lei, 0736 091 926**

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Salveaza ca favorit](#)

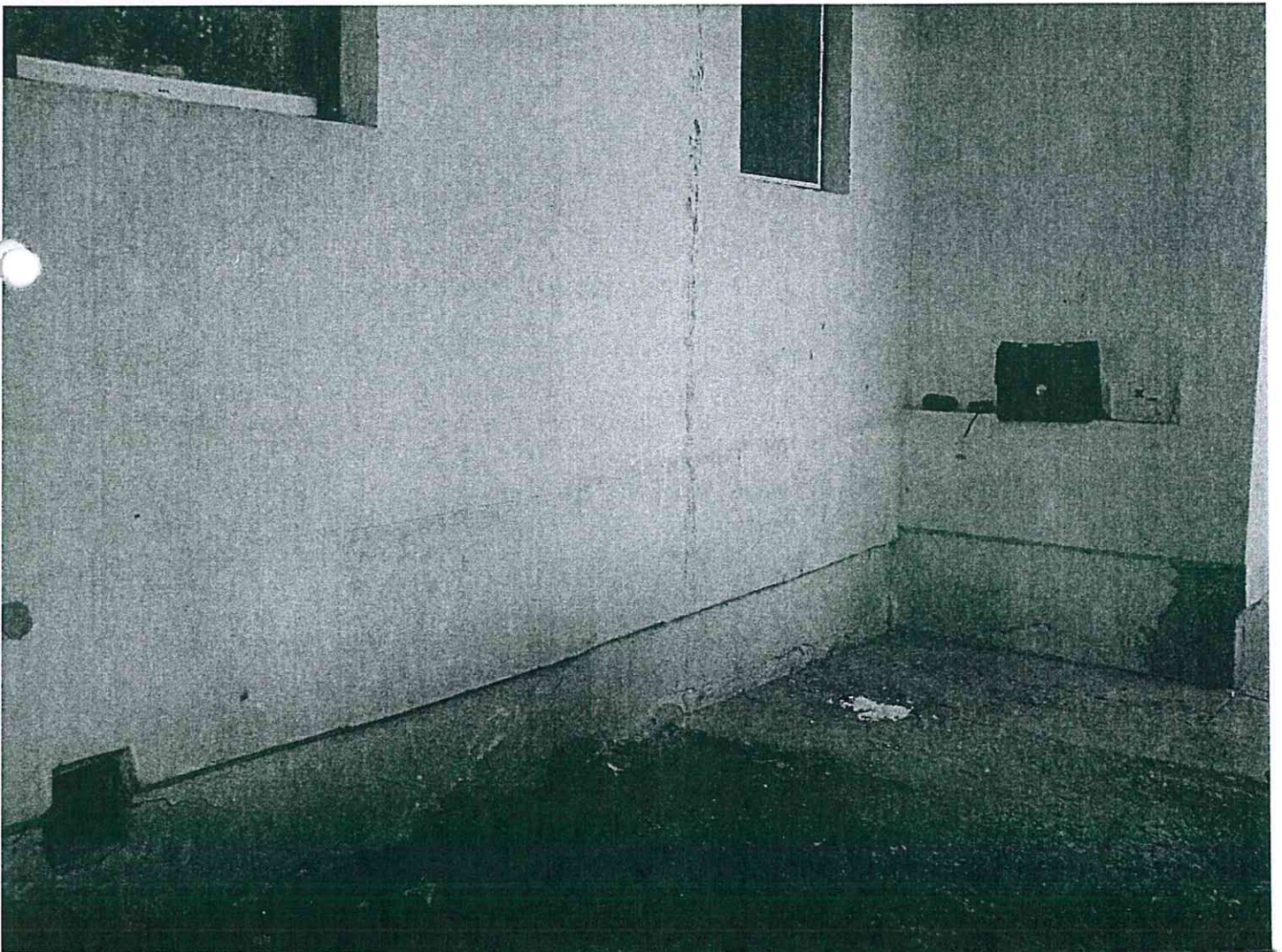
Oferit de Agentie

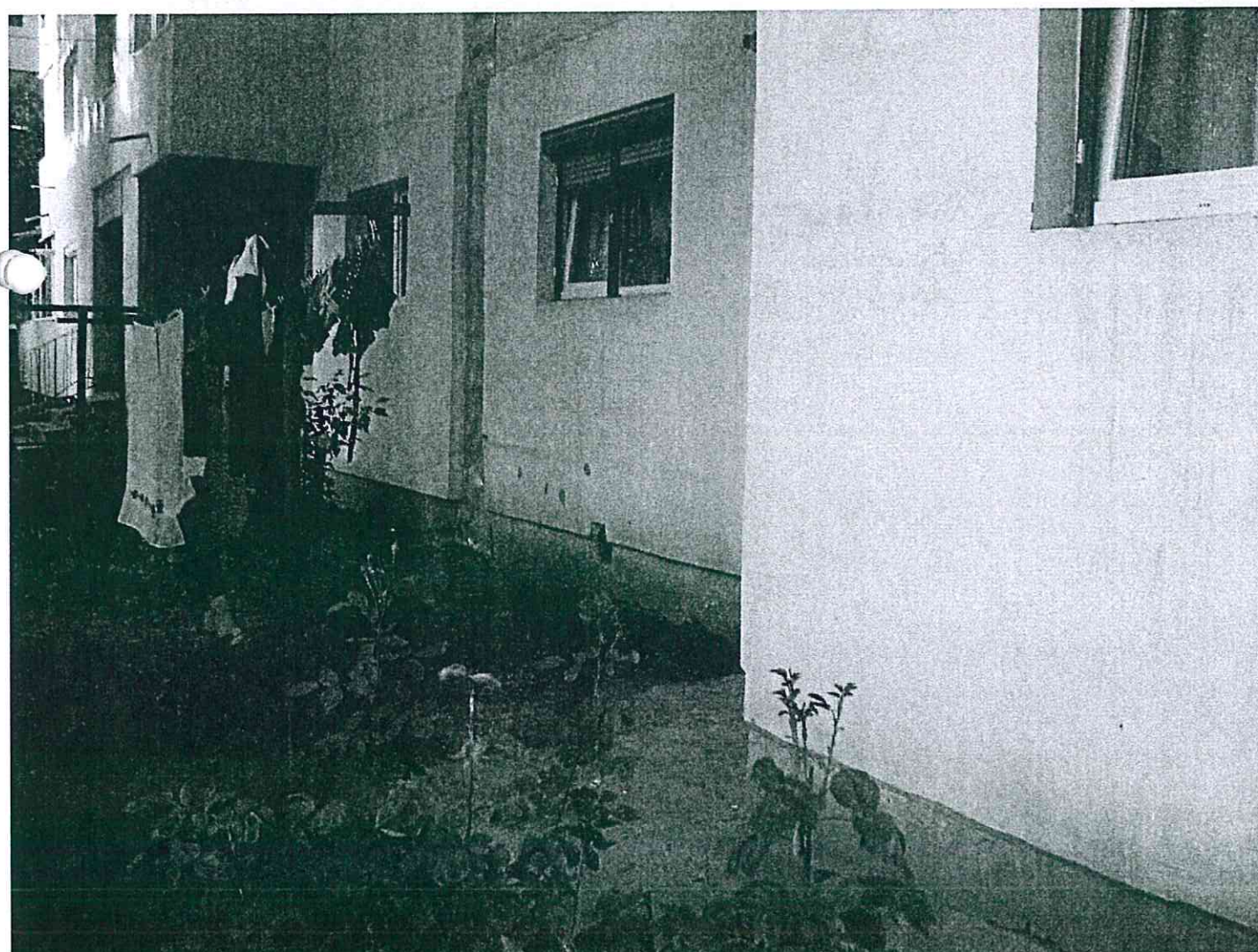
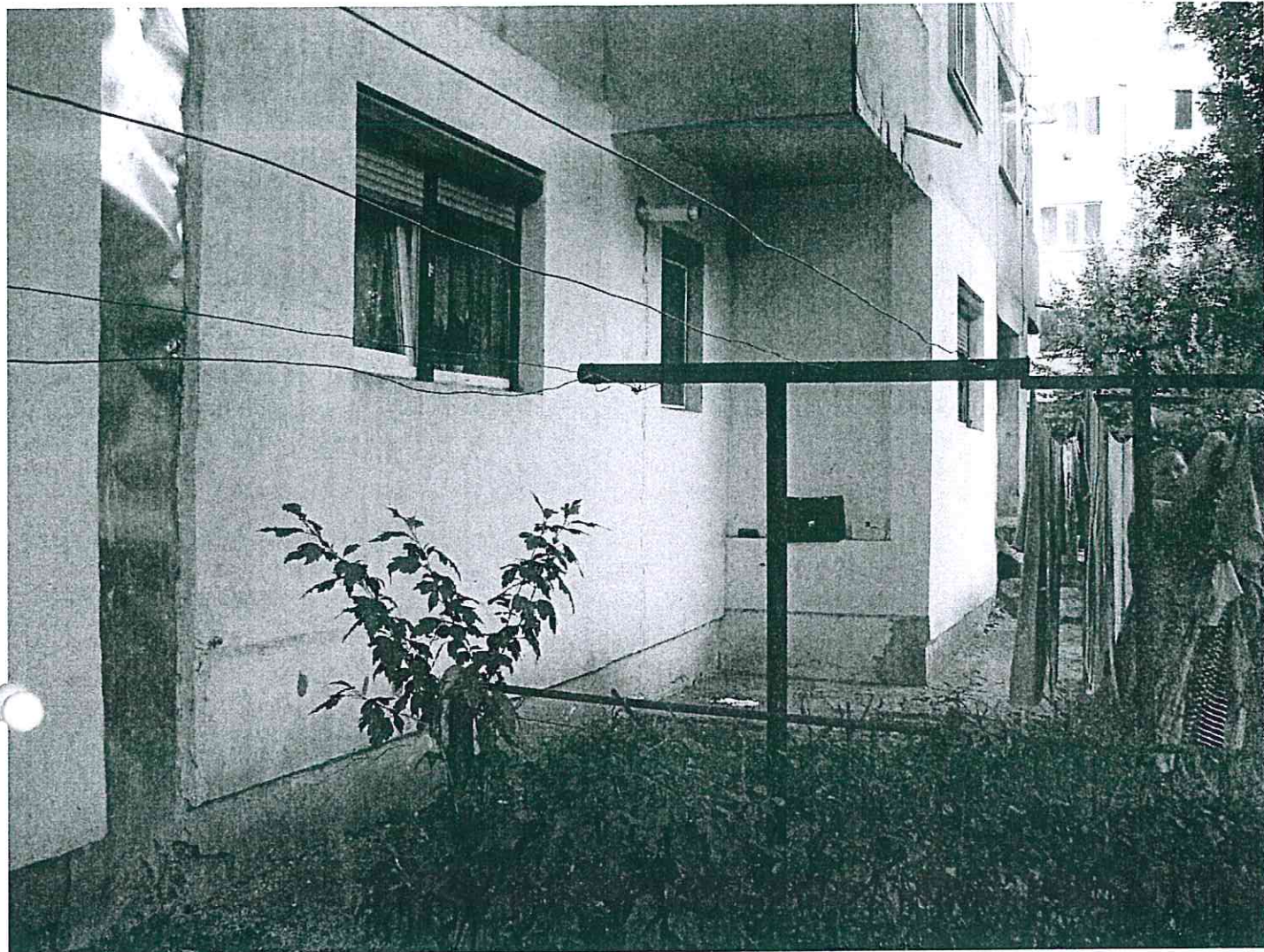
**Extravilan /
intravilan**

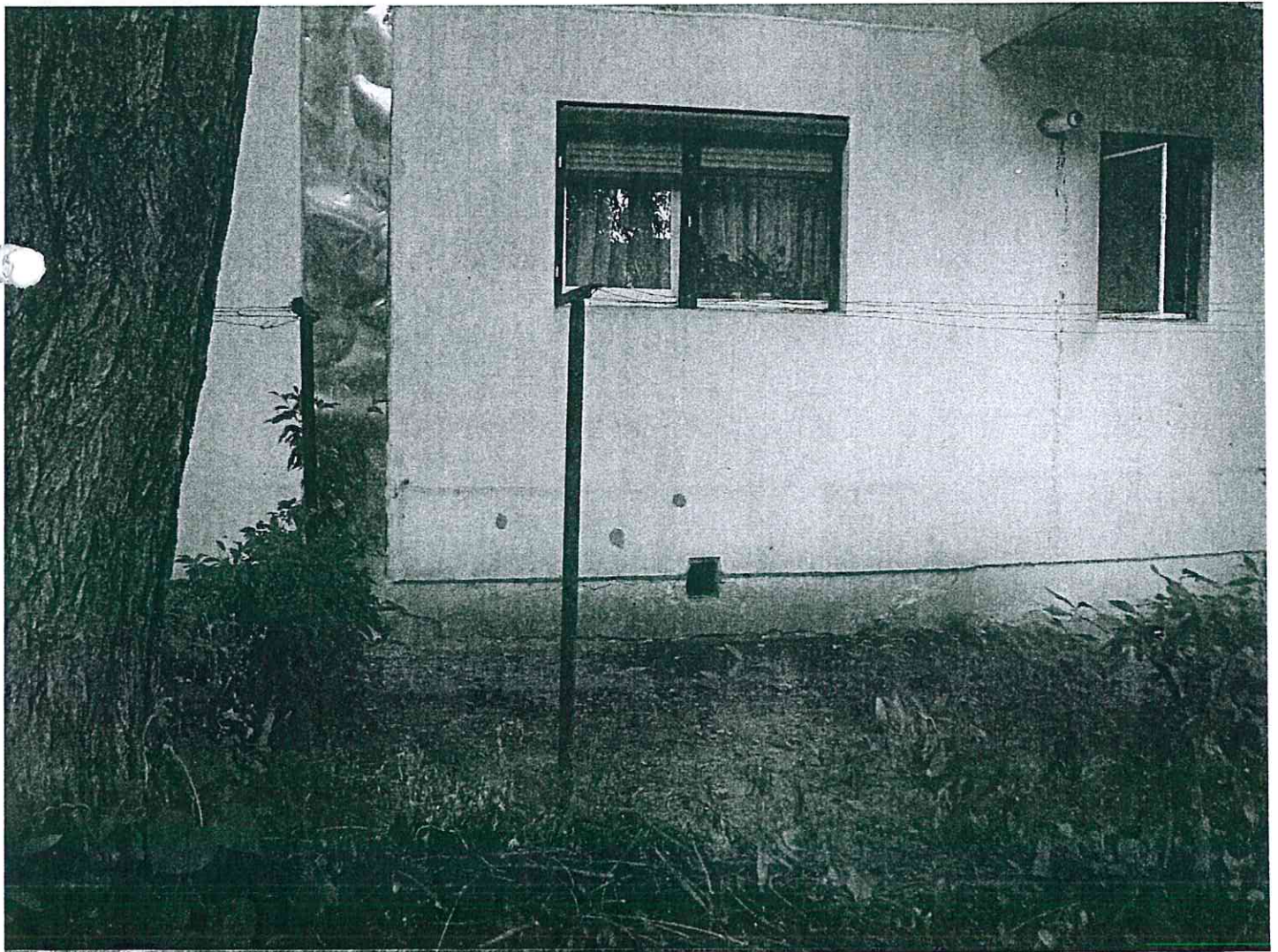
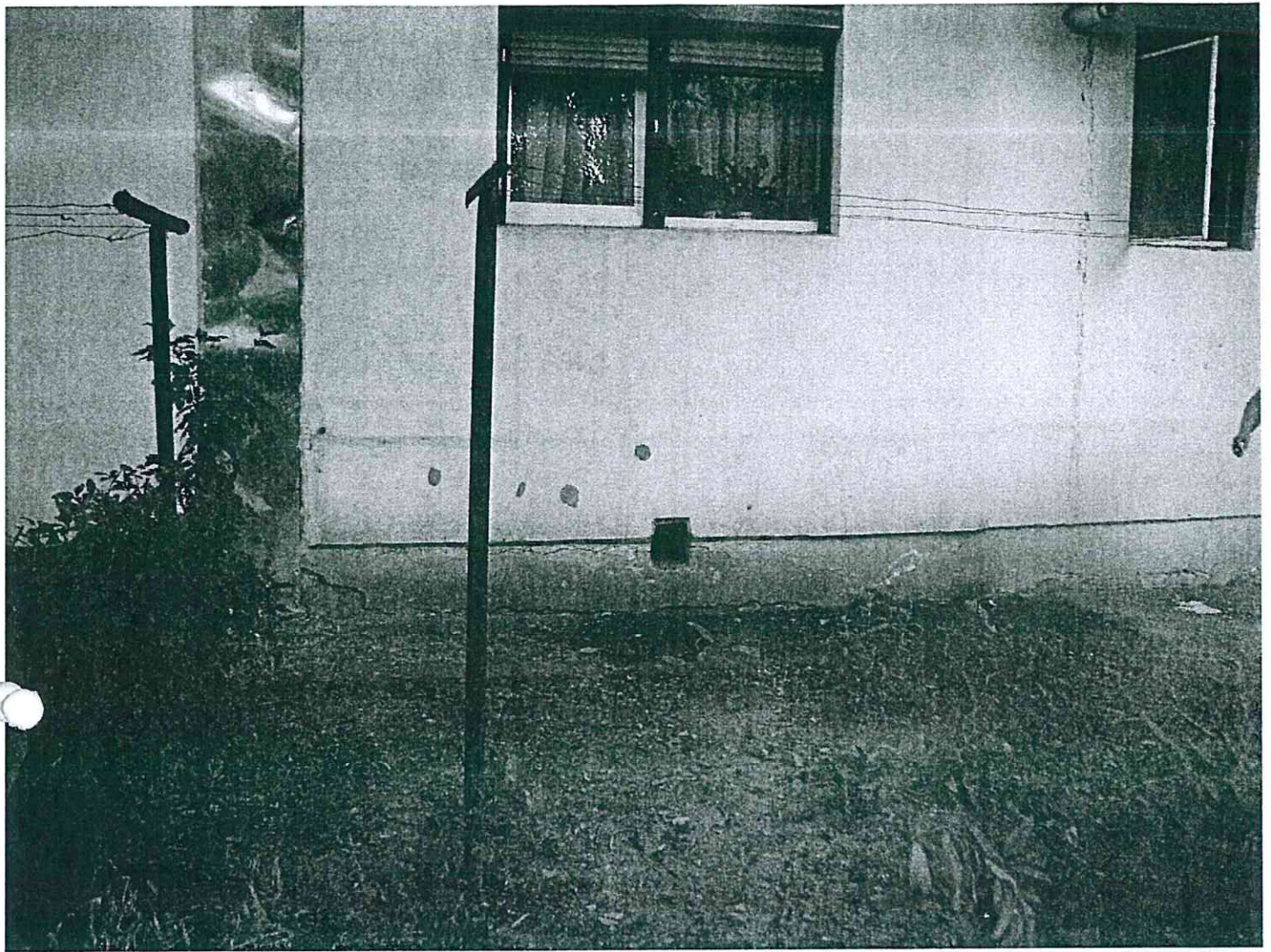
Intravilan

Suprafata 430 m²

vand teren intravilan liber, supraf 430 mp, deschidere 12,8m, are toate utilitatile pe teren + sistem de canalizare, strada pietruita, este bun pt orice c/tie casa sau sp .comercial/industrial, este pozitionat in cart.vidin in apropiere de fostul sitas, acte la zi, pret negociabil. contact cornel









ROMA

CARTE DE IDENTITATE
SERIA XR NR 446993

IDENTITY
CARD

CNP 1780422090084

75153

Home/About Us Page

TĂTARU

Programs, Projects, Funding

IULIAN

Citation of National Institute only

Română / ROU

Loc. nastera: lieu de naissance. Place et un

Mun. Brăila Jud. Brăila

Comunicar/Address/Address

Mun. Brăila Jud. Brăila

Str. Progresului nr.1 bl.A9 sc.1 ap.2

Gravida da/Univest purchased by

SPCLEP Brăila

19.03.13-22.04.2023

166 BR

IDROUTATARU<<IULIAN<<<<<<<<<<<<<<<<

XR446993<3R0U7804229M230422910900846



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA XR NR 447031

IDENTITY
CARD

CNP 2830306090071

D8Z9Q

Numo/Nom/Last name

TĂTARU

TATARU
Prenume/Prenom/First name

DANIELA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc născere/Lieu de naissance/Place of birth

Mun. Brăila Jud. Brăila

Domicillu/Adressu/Address

Mun. Brăila Jud. Brăila

Str. Progresului nr.1 bl.A9 sc.1 ap.2

Emisã de/Delivron par/Issued by

SPCLEP Brăila

Valabilitate/Validite/Validity
19.03.13-06.03.2023

166 (exp) BR

IDROUTATARU<<DANIELA<<<<<<<<<<<<<<<<<<

XR447031<9ROU8303062F230306020900717

ANEXA NR. 3.1
LA HCM NR. 399/28.11.2016

59041/

20. SEP. 2016

89703.

Carte Funciara Nr.

UAT

BRAILA

731180

731190

420730

420730

31180

0344190

420720

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	13	Supr. teren domeniu public aferent extinderii balcon reprez. 59% din totalul de Sc 22mp
TOTAL		13	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata total masurata = 13 mp

~~Executant~~

Cadconstruct SRE

CERTIFICAT

Confirma executarea masurilor luate pentru corectitudinea inlocuirii
documentelor cadastrale si corespunderea acestora
Nr.0909/2016
S.R.L. CADCONSTRUCT
S.R.L. CLASA DATA: SEPTEMBRIE.2016
RĂZVAN
ALEXANDRU
CATEGORIA B

Inspector

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

OFICIUL DE CADASTRU
PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BRAILA
Ing. SCARLET GHEORGHE
CONSILIER

Date: 21/03/2016

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. Grigore Alexandrescu nr. 7, bl. 21, sc. 3, parter, ap. 41, balcon, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public



- teren și chirie – 13 mp

DATA EVALUĂRII: 18.02.2016

SOLICITANT: CMI DR. MUNTEANU VIOLETA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2016 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. GRIGORE ALEXANDRESCU NR. 7, BL. 21, SC. 3, PARTER, AP. 41, BALCON, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: CMI DR. MUNTEANU VIOLETA

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 18.02.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4585 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

1213 lei echivalent a 272 (93,38 lei/mp)

Suprafața este de 13 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 70 lei (5,37 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5,8 lei (0,45 lei/mp).

Data: 18.02.2016

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. Grigore Alexandrescu nr. 7, bl. 21, sc. 3, parter, ap. 41, balcon, 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, CMI DR. MUNTEANU VIOLETA.

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. Grigore Alexandrescu nr. 7, bl. 21, sc. 3, parter, ap. 41, balcon, 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, în favoarea lui S.C. ACANTHA S.R.L. Brăila.

Spațiul limitrof aparține:

CMJ DR. MUNTEANU VIOLETA

Contract de vânzare-cumpărare aut nr. 1124/21.05.2008.

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. Grigore Alexandrescu nr. 7, bl. 21, sc. 3, parter, ap. 41, balcon, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.

Zona este periferică – Zona Viziru I.

Teren cu suprafața de 13 mp .

Data inspecției: 18.02.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este periferică a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Sos. Buzăului;
- 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 13 mp.

Pe teren există construcții.

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

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren există construcții – extindere balcon cu suprafața de 22 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 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% față de primul semestru al anului 2012. Creșterea anuală este așteptată să se îmbunătățească în al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimat să crească la 2,4% în 2013. Bazat pe un scenariu al ieșirii din recesiune până în 2014, o rată de creștere de 3,7% în medie pe an în zona euro este probabil să fie înregistrată în 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 susținerea continuității politicii fiscale și îmbunătățirea reformelor structurale, îmbunătățirea absorbției fondurilor UE și o mai bună gestionare fiscală și control al datoriilor.

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

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% în 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. România a înregistrat un excedent de 695 milioane Euro în prima jumătate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similară a anului 2012. Exporturile României au crescut cu 7,7% anual, în

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 aceeasi 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.

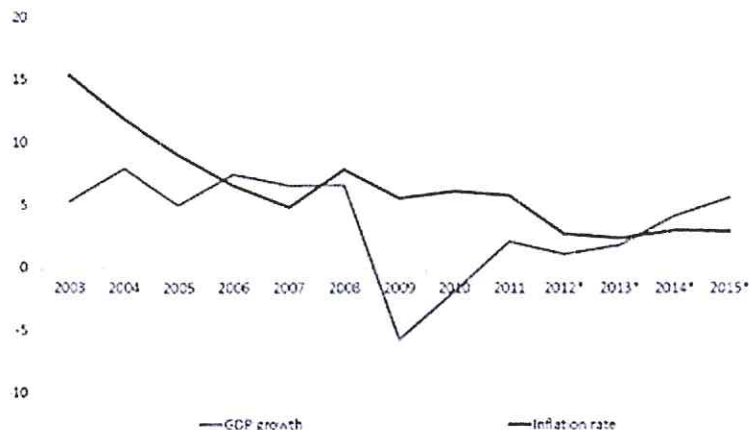
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

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 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 inaspririi conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona centrala 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 dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

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

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

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

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

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

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone 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 – 55 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 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:

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

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:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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 Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Grigore Alexandrescu nr. 7, bl. 21, sc. 3, parter, ap. 41, balcon, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public, este de:

1213 lei echivalent a 272 (93,38 lei/mp)

Suprafața este de 13 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 70 lei (5,37 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5,8 lei (0,45 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: S.C. ACANTHA S.R.L. Brăila

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 18.02.2016

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 comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	13,00	540	256	300
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		52	53	63,3
Drepturi de proprietate	liber	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		52	53	63
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
Preț corectat (EURO)		51,92	52,57	63,33
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,79	-7,89	-9,50
Preț corectat (EURO)		44,13	44,68	53,83
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		44,13	44,68	53,83
Localizare	Viziru I	Radu Negru	Radu Negru	Radu Negru
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,62	-6,70	-8,08
Preț corectat (EURO)		37,51	37,98	45,76
Acces, deschidere (m)	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		37,51	37,98	45,76
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-1,88	-1,90	-2,29
Preț corectat (EURO)		35,64	36,08	43,47
Utilitati	foate	foate	foate	foate
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3,56	-3,61	-4,35
Preț corectat (EURO)		32,07	32,47	39,12
Suprafata dimensiuni	13,00	540	256	300
Corectie procentuala		-15%	-14%	-16%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4,81	-4,55	-6,26
Preț corectat (EURO)		27,26	27,93	32,86
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6,82	-6,98	-8,22
Preț corectat (EURO)		20,45	20,95	24,65
Total corectie bruta		31,47	31,62	38,69
total corectie bruta cea mai mica		60,62%	60,16%	61,08%
Valoarea estimata	rotund	20,95	EUR/mp	
		93,38	lei/mp	
Curs euro		4,4585	lei	
\$ teren/mp	13,0	272 €	1.213 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
Februarie-16	1,75
Ianuarie-16	1,75
Decembrie-15	1,75
Noiembrie-15	1,75
Octombrie-15	1,75
Septembrie-15	1,75
August-15	1,75
Iulie-15	1,75
Iunie-15	1,75
Mai-15	1,75
Aprilie-15	2,00
Martie-15	2,25
MEDIA	1,81

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%
$k = 1,81\% + 1,2\% = 3,01\%$	

$\sum_{n=1}^i 1/(1+k)^i$	17,39
Valoarea de piață / mp	93,38 lei
Suprafața de teren (mp)	13,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	5,37 lei
Chiria anuală total suprafață	70,0 lei
	15,7 lei
Chiria lunară/mp	0,45 lei
Chiria lunara total suprafață	5,8 lei
	1,3 lei
Curs Euro:	4,4585 lei

Documentele evaluării

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

1. PARTILE CONTRACTANTE:-----

FRĂȚILĂ SILVIO MIRCEA, domiciliat în mun.Brăila, B-dul.Dorobanților, nr.48, bl.A55, sc.3, et.2, ap.80, jud. Brăila, -----

FRĂȚILĂ LORENȚO LIVIU, domiciliat în mun.Brăila, Str.Hipodrom, nr.1, bl.C4, sc.3, ap.34, jud. Brăila, ambii în calitate VÂNZĂTORI și -----

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL dr. MUNTEANU VIOLETA, cu sediu în Mun.Brăila, Calea Calarasilor, nr.303, Jud.Brăila, autorizatie nr.1591/2005 reprezentat de d-na. MUNTEANU VIOLETA, domiciliată în mun.BRAILA, Str. Grivitei, nr.2, bl.5, sc.1, et.6, ap.27, jud.BRAILA, în calitate de CUMPĂRĂTOR-----

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI:-----

VANZATORII vind CUMPĂRĂTORULUI, prin reprezentant dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în mun.BRAILA, Ansamblul Viziru I, Str.Grigore Alexandrescu, nr.7 (în acte Str.Viziru I), bl.21, sc.3, parter, ap.41, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciara nr.41967/N a localității Brăila, având nr. cadastral provizoriu nr. 862-C1-U41, compus din doua camere și dependințe, cu o suprafață utilă de 51.50 mp, 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, transmitând totodată și dreptul de folosință asupra terenului în cota indiviză de 1,04% din terenul pe care este construit blocul.-----

VANZATORII au dobândit apartamentul ce face obiectul prezentului contract de vanzare cumparare prin moștenire de la IOSEF ȘTEFANA în baza Certificatului de Moștenitor nr.21/2008, Dosar nr.28/2008 la BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALINA MADALINA PLASOIANU, iar autorul prin cumpărare de la IGLAC – SCLPP Brăila, în situația de necesaritate, conform contractului de vanzare cumparare nr. 97/1972.-----

3. PREȚUL-----

Prețul total al acestei vânzări este de 137.000 lei (una suta trei zeci și șapte mii lei) care se va achita până la data de 28.05.2008, astfel : suma de 68.500 lei (șaizeci și opt mii cinci sute lei) în contul curent nr. RO41BPOS09006388559RON06 deschis pe numele vânzătorului FRĂȚILĂ SILVIO MIRCEA la BANCPOST SA Sucursala Brăila prin transfer din contul curent personal nr.RO80BTRL00901202J80623XX al cumparatorului CABINET MEDICAL INDIVIDUAL dr. MUNTEANU VIOLETA, deschis la BANCA TRANSILVANIA SA Sucursala Brăila, iar suma de 68.500 lei (șaizeci și opt mii cinci sute lei) în contul curent nr. RO10BTRL00901201D73037XX deschis pe numele vânzătorului FRĂȚILĂ LORENȚO LIVIU la BANCA TRANSILVANIA SA Sucursala Brăila prin transfer din contul curent personal nr.RO80BTRL00901202J80623XX al cumparatorului CABINET MEDICAL INDIVIDUAL dr. MUNTEANU VIOLETA, deschis la BANCA TRANSILVANIA SA Sucursala Brăila. Acest transfer se va produce după autentificarea prezentului contract de vanzare cumparare și a contractului de garanție reală imobiliară asupra imobilului care face obiectul acordării creditului și înțabularea în Cartea Funciara, a dreptului de proprietate a cumparatorului CABINET MEDICAL INDIVIDUAL dr. MUNTEANU VIOLETA precum și a dreptului de ipoteca de rang I al CREDITORULUI și a interdicțiilor de înstrăinare și de grevare a imobilului în favoarea BANCII TRANSILVANIA SA Sucursala Brăila.-----

Creditul acordat face obiectul contractului de credit nr.243/21.05.2008.-----

Noi, FRĂȚILĂ SILVIO MIRCEA și FRĂȚILĂ LORENȚO LIVIU declarăm ca renunțăm la înscrierea în Cartea Funciara a privilegiului pentru întregul preț, prevăzut de art.1737, pct.1 Cod Civil-----

In cazul in care nu se achita pretul, prezentul contract se desfiinteaza deplin (drept, fara somatie, notificare, sau punere in intarziere, sau orice alta forma prealabila, prezenta clauza avand valoarea unui pact comisoriu de grad IV, intrucat neplata pretului la termenul si in conditiile stipulate mai sus are valoarea unei conditii rezolutorii.

Transmisunea proprietatii are loc astazi data autentificarii prezentului contract, sub conditia inscrierii in Cartea Funciara.

Apartamentul se pune la dispozitia cumparatorului pana la data de 30.05.2008.

In cazul in care aceasta clauza expresa nu va fi respectata de catre VANZATORI, acestia vor fi pusi in executare silita fara notificare intrucat prezentul inscrie are putere de titlu executor la data exigibilitatii acestuia.

Pentru prezentul contract s-a eliberat extrasul de Carte Funciara nr.20181/19.05.2008 de catre OCPI Braila.

4. GARANTII

Apartamentul se vinde liber de sarcini si servituti, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normaliv de trecere in proprietatea statului, VANZATORII garantand pe CUMPARATOR impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, conform art. 1337 Cod Civil si nu face obiectul vreunei litigii cu privire la dreptul de proprietate sau actiuni posesorii sau vreunei cereri formulate in temeiul Legii 10/2001.

5. DISPOZITII FINALE

CUMPARATORUL prin reprezentant, a cumparat de la VANZATORI dreptul de proprietate asupra apartamentului situat in mun.BRAILA, Ansamblul Viziru I, Str.Grigore Alexandrescu, nr.7 (in acte Str.Viziru I), bl.21, sc.3, parter, ap.41, Jud. Braila, descris mai sus, cu pretul de 137.000 lei (una suta trei zeci si sapte mii lei) In conditiile mentionate mai sus si este de acord cu continutul prezentului contract de vanzare cumparare.

Pentru prezentul contract de vanzare cumparare s-a eliberat certificatul fiscal nr. 18500/15.05.2008 de catre Primaria mun.Braila- Directia Finantelor Publice Locale. De la aceasta data taxele si impozitele aferente apartamentului trec in sarcina CUMPARATORULUI

CUMPARATORUL, prin reprezentant au cunoscuta de faptul ca trebuie sa ceara deindata deschiderea rolului fiscal la Primaria Mun. Braila in raza carata se afla apartamentul.

Partile contractante, declara ca au luat la cunostinta de dispozitiile legii in vigoare privind evaziunea fiscala si declara ca pretul mentionat in act este cel real.

CUMPARATORUL prin reprezentant se obliga ca in termen de 15 zile sa se prezinte la societatea furnizoare pentru a incheia contract cu aceasta.

Cheltuielile ocrizionate pentru intocmirea acestui act vor redactare, editare, multiplicare, arhivare in dublu, onorariu, cad in sarcina CUMPARATORULUI.

CUMPARATORUL solicita in mod expres Notarului Public sa le inscrie dreptul de proprietate asupra apartamentului de mai sus, in Cartea Funciara.

VANZATORII se obliga ca la data eliberarii apartamentului sa prezinte cumparatorului chitanje descarcatoare din care sa rezulte ca nu mai au nici un fel de datorii fafa de furnizorii de servicii cum ar fi:RENEL, ROMTELECOM, societatea de televiziune prin cablu, etc sau fafa de asociatia de proprietari.

Noi, partile contractante declaram ca renunfam la dreptul de apel impotriva incheierii de inabulare in Cartea Funciara a prezentului contract de vanzare cumparare.

Subsemnatele parti declaram ca inainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi partile de comun acord, drept pentru care semnau mai jos

Redactat, editat si autentificat la BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALINA MADALINA PI ASOLIANU in sase exemplare din care un exemplar a fost depus la arhiva biroului

VANZATORI

CUMPARATOR
prin reprezentant



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC



ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU

Asim: Braila, Str. Școlilor, bl. A, sc. 4, parter, apt. 46, jud. Braila, Telefon 0239/623377

Operator de date cu caracter personal nr 1295

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1124

21.03.2008

În fața mea ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU, notară publică la sediul biroului local unde s-a îndeplinit actul s-au prezentat:

FRĂȚILĂ SILVIO MIRCEA, domiciliat în mun.Braila, U-dul.Dorobanților, nr.48, bl.A55, sc.3, et.2, ap.80, jud. Braila, identificat cu CI seria XR nr.165451/2004/Braila, având CNP 1700112090066,

FRĂȚILĂ LORENȚO LIVIU, domiciliat în mun.Braila, Str.Hipodrom, nr.1, bl.C4, sc.3, ap.34, jud. Braila, identificat cu BI seria HC nr.402830/1998/Braila, având CNP 1690516090051.

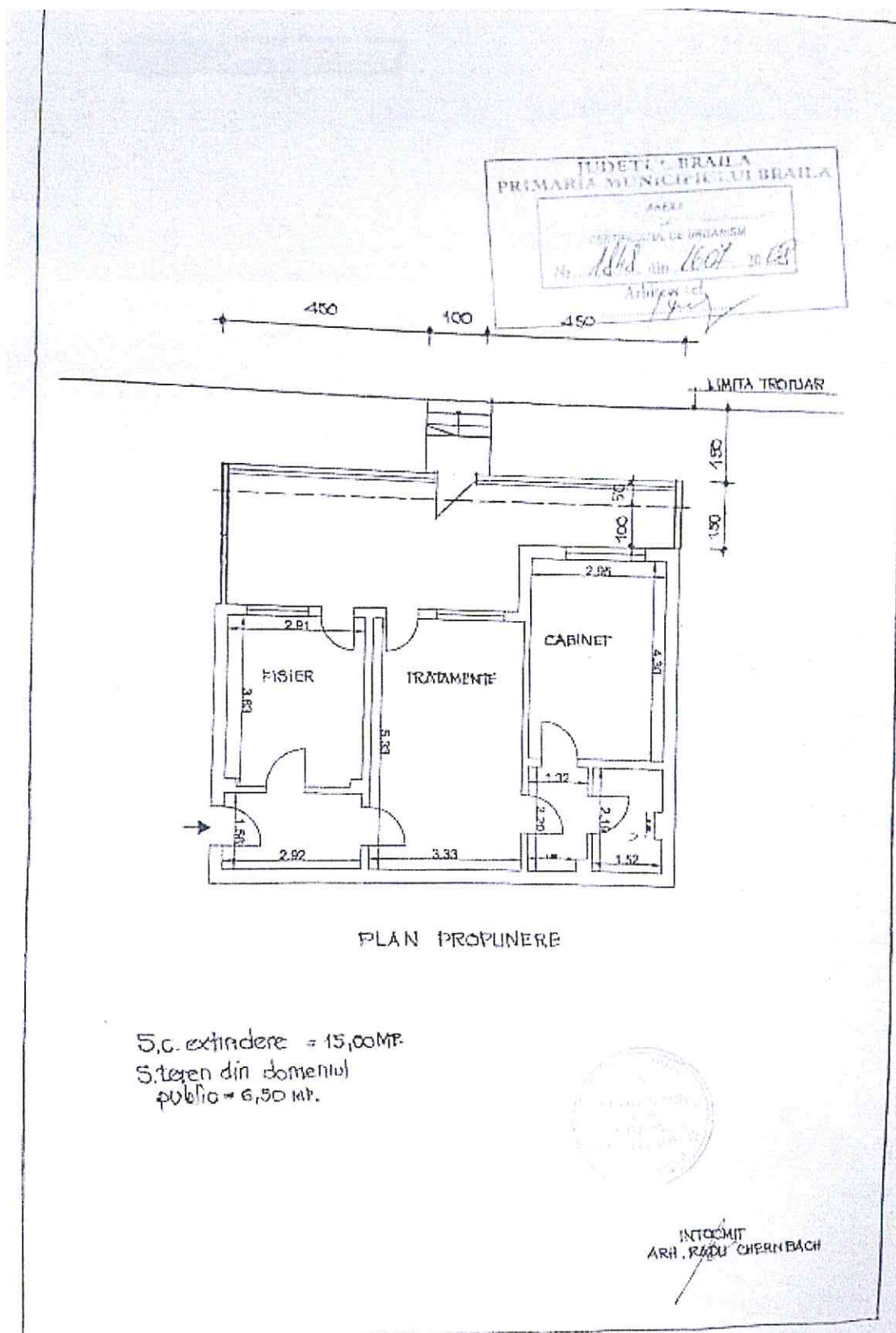
MUNTEANU VIOLETA, domiciliată în mun.BRAILA, Str. Grivnei, nr.2, bl.5, sc.1, et.6, ap.27, jud.BRAILA, identificată cu CI seria XR nr.132421/2003/Braila, având CNP 2620111099049, în calitate de reprezentant al CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL dr. MUNTEANU VIOLETA

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

În temeiul art.8, lit.b și art. 65 din Legea Nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 2201,60 lei cu bon fiscal nr. 212
S-a încasat suma de 9110,07 lei reprezentând impozit pe chitanța nr. 604
S-a încasat suma de 205,50 lei pentru OCPI cu ofițerul nr. 30661





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata 13 mp	Adresa imobilului Municipiul Braila, Str.GRIGORE ALEXANDRESCU, nr.7 (bl. 21, sc.3, parter, ap.41, - balcon)
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA

castrucie balcon pe teren aferent domeniului public sc=13 mp reprezentand 59% din sc. totala de=22 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcea	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	13	Supr. teren domeniul public aferent extinderii balcon reprez. 59% din totalul de sc 22mp
TOTAL		13	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata total masurata = 13 mp

Executant

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Confirmam ca planul de amplasament si delimitare a imobilului este corect si corespunde descrierilor din actele de proprietate si planurile cadastrale.

RAZVAN ALEXANDRU

DATA: FEB.2016

Inspector

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

Data:

Comparable



Teren intravilan, zona Radu Negru- Vizirului, 540 mp

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:58, 8 martie 2016, Numerar anunt: 81642376

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu o suprafata de 540 mp si o deschidere de 29 m, cu posibilitati de utilitati.

Extravilan / 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



Teren Radu Negru-Vizirului, 256mp

Braila, judet Braila | Accesibil la: 10.05.8 m. 2016, Punct de vedere: B1043606

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Vizirului, cu suprafata de 256 mp, deschidere de 8 m, cu posibilitati de utilitati.

Extravilan / 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



Vand teren centura (Radu Negru)

Braila, judet Braila | Accesibil la nr 15, 11 februarie 2016, Plata: 00170948

Vand teren 300m, deschidere 37 m in centura, toate utilitati in zona.

Estimati intravilan	000000
Suprafata	300 m ²
Pret	18 000 €

Contact data

Persoana de contact: Costel

Locul de intalnire: Braila, judet Braila

Telefon: 0743 093 921

Amplasament



Foto



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

ANEXA NR. 4.1
LA HCM NR. 399/28.11.2014

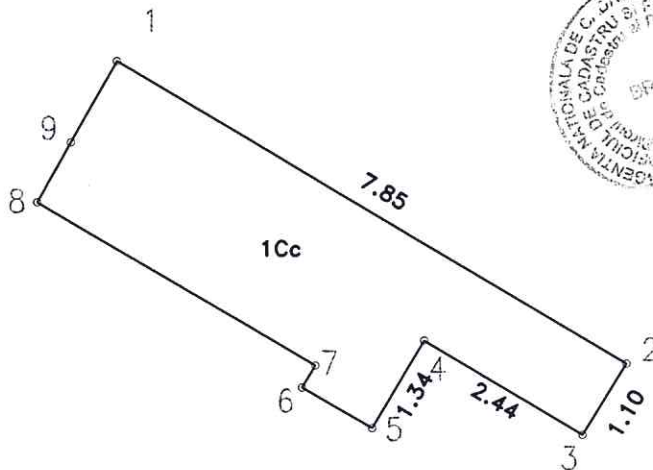
68/35 / 21.10.2016

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
29849	14.42	Mun. Braila, Str. Radu Negru Nr.7, Bl.35, Sc. 5, Et. P, Ap. 82

Nr.Cartei Funciare	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila

731344
420461

420461
731361



731344
420449

420449
731361

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	1Cc	14.42		
Total			14.42		

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
Total				

Suprafata totala masurata a imobilului = 14.42 mp

Executant SC MASTERS SRL BRAILA Confirmăm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura și stampila Data: Octombrie 2016	Inspector OFICIUL DE CADASTRU Conform încheierii nr. 103/2016 a Consiliului Local și atribuirea numărului cadastral sing. ȘISU ELENA Semnatura Data: 26.10.2016 Stampila BCPI
---	---

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: **15.07.2016**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 14,42 m.p. —, proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON aferent apartamentului din mun. Brăila, cartier Viziru I, str. Radu Negru nr. 7, bl. 35, scara 5, ap. 82, parter**

Data evaluării: **15.07.2016**

Valoarea estimată de piață a terenului și a infrastructurii aferente: **6.067 LEI/14,42 M.P., adică 420,73 LEI/M.P.**

Valoarea minimă estimată a chiriei: **242,68 LEI/AN/14,42 M.P.
respectiv 16,82 LEI/AN/M.P.
sau 1,40 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 – 14,42 M.P.,

proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON
aferent apartamentului situat în mun. Brăila, cartier Viziru I,
str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -,
apartament proprietatea
lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILĂ MARIA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

15 Iulie 2016

Solicitant

CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILĂ MARIA

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 15.07.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către CHIPĂILĂ IONEL ȘI CHIPĂILA MARIA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA, aferent extinderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament având proprietari pe CHIPĂILĂ IONEL ȘI CHIPĂILA MARIA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 14 iulie 2016. Data efectivă a evaluării este 15 iulie 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 (și infrastructura aferentă)
proprietate publică în suprafață de 14,42 M.P., aferent extinderii balconului ce aparține
de apartamentul din str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, sc. 5, ap. 82, parter -,
apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA
la data de 15.07.2016 (cu TVA) este de 6.067 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
6.067 LEI/25 ANI, adică 242,68 LEI/AN/14,42 M.P.,
respectiv 16,82 LEI/AN/M.P. sau 1,40 LEI/LUNĂ/M.P.

Marinel Lupșa

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



Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

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

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 15.07.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către CHIPĂILĂ IONEL ȘI CHIPĂILA MARIA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA, aferent extinderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament având proprietari pe CHIPĂILĂ IONEL ȘI CHIPĂILA MARIA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 14 iulie 2016. Data efectivă a evaluării este 15 iulie 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.

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

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

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 15.07.2016 (cu TVA), este de 6.067 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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




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 si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

avea cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit 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 15.07.2016.

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 estimarii valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iulie 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 15.07.2016.

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 atât 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 proprietatii.

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

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

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

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

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la 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 extinderii balconului ce aparține apartamentului din Brăila, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 14,42 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA.

3.2. Descrierea juridica.

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

3.3. Inspectia proprietatii.

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

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

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

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului ce aparține apartamentului din Brăila, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA.

Suprafata terenului este de 14,42 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului e 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 adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru proiectul "Schimbare de destinație din locuință în spațiu comercial, construire windfang cu două accese din exterior, trepte și podest – construcție cu caracter provizoriu", ce include și extindere balcon existent pentru apartamentul situat în str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA.

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, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -, apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	14,42 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter
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 activități rezidențiale (balcon – locuință – comercial / adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze 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 nerezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definierea 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 fluviale 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 roșiatice. 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 aceluasi 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 atat 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 Brăila, 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, cu schimbare de destinație în spațiu comercial), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaj: 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 nerezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale, cu schimbare de destinație în spațiu comercial.

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, cu schimbare de destinatie in spatiu comercial), 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 pret 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 surrogat, 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 14,42 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, cu schimbare de destinație în spațiu comercial).

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

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea construcției poate fi estimată cu destulă precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piața pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cît și despre construcție

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe IHA/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 construcției ipotetice (V_c) pentru cea mai bună utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potențial (VBP) generat de proprietate dacă ar fi închiriată în condițiile pieței pentru utilizarea în ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potențial (VNP) generat de proprietatea prin scăderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scăzând impozitele și taxele (IT) aferente proprietății;
- calcularea venitului net efectiv generat de clădire (VNEc) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru construcții 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 7%.

Procedura

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

- Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai 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 14,42 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului in cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente cu schimbare de destinație în spațiu comercial – activitate în scopuri nerezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 7,5 lei/mp suprafata construita pe luna – nerezidential, tip spatiu comercial, 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 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila, precum și 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 115,34 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 10,80 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 104,54 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

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

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 14,42 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	20.909 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 14,42 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	1.297,80 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	25,95 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	1.271,85 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	115,34 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	1.156,51 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	731,81 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	424,70
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	6.067,14 lei adică 6.067 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 14,42 M.P.,
afert extinderii balconului ce aparține de apartamentul
din str. Radu negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -,
apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA,
la data de 15.07.2016 (cu TVA),
este de 6.067 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	■	IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare
	■	IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață
	■	IVS 3 – Raportarea evaluării
	■	GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	■	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004
Alte reglementări	■	Cataloage de reevaluare – ediția 1964
	■	Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995
	■	Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995

Valoarea proprietății/bunului
INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de
14,42 M.P., afert extinderii balconului ce aparține de apartamentul
din str. Radu Negru nr. 7, bloc 35, scara 5, ap. 82, parter -,
apartament proprietatea lui CHIPĂILĂ IONEL și CHIPĂILA MARIA,
la data de 15.07.2016 (cu TVA),
este de 0 LEI

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

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 15.07.2016, este de 6.067 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificată de acuratețea metodelor alese și de influența mare pe care o are piața din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau 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 prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- 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;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului de asemenea nu sunt relevante, deoarece capacitatea proprietăților evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilită exact, ea fiind limitată.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autotizati din România).

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

"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.**

CHIRIA
minimă propusă este de:

6.067,00	Lei/14,42 m.p./25 ani
242,68	Lei/14,42 m.p./1 an
16,82	Lei/1 m.p./1 an
1,40	Lei/1 m.p./1 lună

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

Plan de situatie

Scara 1:100

ANEXA NR. 5.1
LA HCM NR. 399/28.11.201

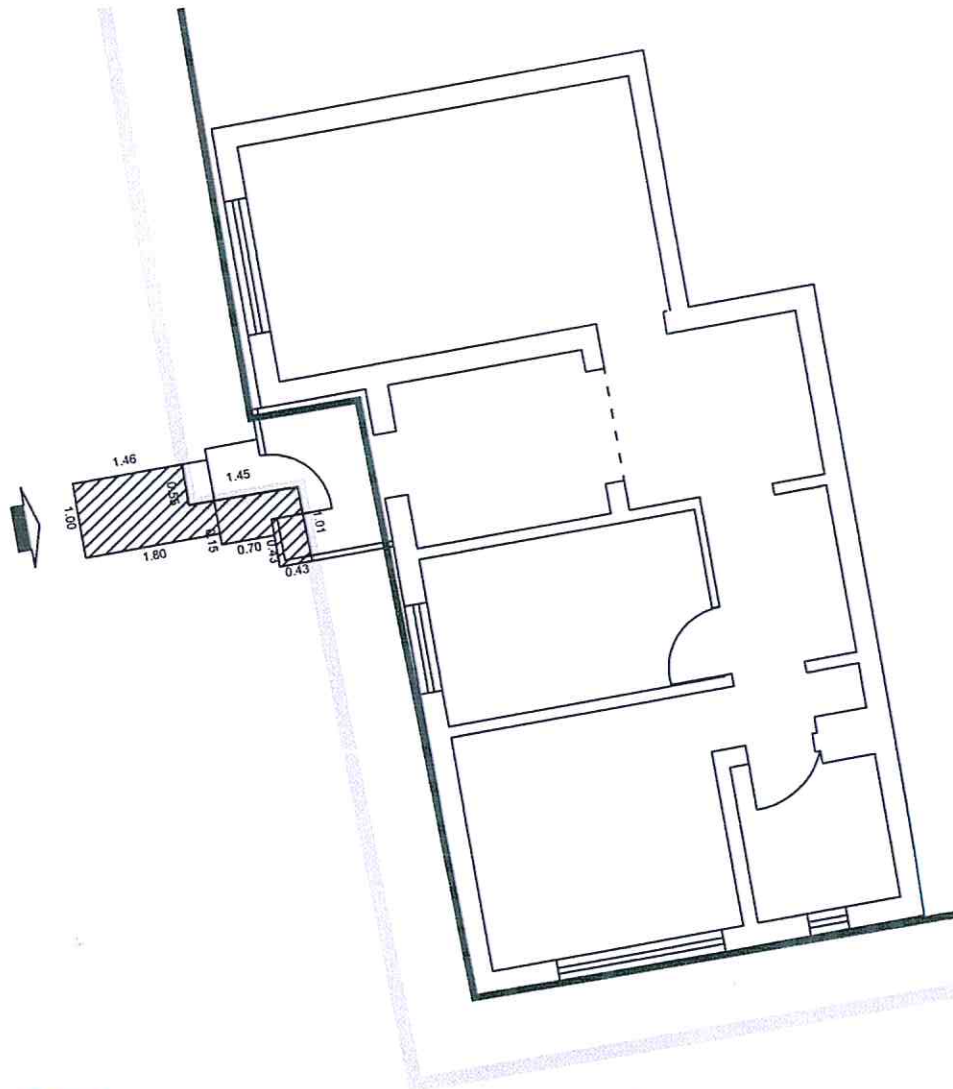
Amplasare: Mun. Braila, Ans. Progresul, Str. Octav Doicescu Nr.10, Bl "B11",
Sc. 3, Ap. 41, Et. P



Suprafata ce urmeaza a fi concesionata $S = 2.45 \text{ mp}$

— Construcie bloc

— Trotuar aferent blocului



Receptionat,

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: **03.08.2016**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 2,45 m.p. —, proprietate publică, pentru ALEE ACCES SALON situat în apartamentul din mun. Brăila, Ansamblul Progresul, str. Octav Doicescu nr. 10, bl. B11, scara 3, ap. 41, parter**

Proprietar: **S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila**

Data evaluării: **03.08.2016**

Valoarea estimată de piață a terenului și a infrastructurii aferente: **1.036,00 LEI/2,45 M.P., adică 422,86 LEI/M.P.**

Valoarea minimă estimată a chiriei: **1.036,00 LEI/AN/2,45 M.P. respectiv 16,92 LEI/AN/M.P. sau 1,41 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 – 2,45 M.P.,

proprietate publică, pentru ALEE DE ACCES SALON
aferent apartamentului situat în mun. Brăila, Ansamblul Progresul,
str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -,
apartament proprietatea
S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

03 August 2016

Solicitant

S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila

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 03.08.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila, aferent recompartimentării și amenajării accesului la salonul de înfrumusețare situat în apartamentul din Brăila, ansamblul Progresul, str. Octav Doicescu, nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament având proprietar pe S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 02 august 2016. Data efectivă a evaluării este 03 august 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 (și infrastructura aferentă)

proprietate publică în suprafață de 2,45 M.P., pentru ALEEA DE ACCES ce aparține de apartamentul din Brăila, str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, sc. 3, ap. 41, parter -,

apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila,

la data de 03.08.2016 (cu TVA) este de 1.036 LEI

astfel, CHIRIA minimă propusă este de:

1.036 LEI/25 ANI/2,45 M.P., adică 41,44 LEI/AN/2,45 M.P.,

respectiv 16,92 LEI/AN/M.P. sau 1,41 LEI/LUNĂ/M.P.

Marinel Lupșa

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

PREȘEDINTE DE ȘIȘINȚĂ

Cuprins

Partea I – Introducere

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

Partea II – Premisele evaluării

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

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 03.08.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila, aferent recompartimentării și amenajării accesului la salonul de înfrumusețare situat în apartamentul din Brăila, ansamblul Progresul, str. Octav Doicescu, nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament având proprietar pe S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 02 august 2016. Data efectivă a evaluării este 03 august 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.

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 evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piata așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează.

Evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 03.08.2016 (cu TVA), este de 1.036 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 EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit 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 03.08.2016.

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 August 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 03.08.2016.

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 atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

2.7. Modalități de plată.

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

2.8. Inspectia proprietății.

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

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

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

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

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

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

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la 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 recompartimentării și amenajării accesului în salonul de înfrumusețare situat în Brăila, str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 2,45 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila.

3.2. Descrierea juridica.

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

3.3. Inspectia proprietatii.

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

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

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

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent aleei de acces ce aparține apartamentului din Brăila, str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila.

Suprafata terenului este de 2,45 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului e 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 adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, pentru recompartimentarea și amenajarea accesului în salonul de înfrumusețare situat în apartamentul din str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent aleii de acces ce aparține apartamentului din Brăila, str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -, apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	2,45 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter
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 activități nerezidențiale (acces alee salon – comercial / adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze 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	Acces alee la salon pe domeniul public, în scop nerezidențial

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

Caracteristici geotehnice

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

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

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

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

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

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atat 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 aleei de acces la salon), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaj: 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 nerezidentiale: alee de acces la salon, situată pe domeniul public.

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 nerezidentiale (alee de acces la salon), 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 pret 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 evaluarii cuprinde doua abordari: cost si capitalizarea veniturilor, precum si metodele înscrise în aceste abordari. Ambele abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care considera ca daca sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

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

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea 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 deriva din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în aceasta 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 afla amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 2,45 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 (alee de acces la salon, cu destinație comercială).

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

Metoda reziduală

Folosim această metoda deoarece :

- valoarea construcției poate fi estimată cu destulă precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piață pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cît și despre construcție

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 inchiriată 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 construcțiilor existente, dacă este cazul.
Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Suntem de acord că cea mai bună utilizare a terenului în suprafața actuală de 2,45 M.P. ar fi amplasarea unui spațiu nerezidențial (afert salonului din apartamentul în cauză) pe domeniul public pentru extinderea salonului – activitate în scopuri nerezidențiale, suprafața închiriată în totalitate, la prețul pieței de 8,5 lei/mp suprafața construită pe luna – nerezidențial, tip spațiu comercial, spațiu de tip acoperit – utilizat pentru desfășurarea unor activități comerciale (salon de înfrumusețare).

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

Costul de construcție pentru un astfel de imobil (salon) îl estimăm la 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafața construită, conform ofertelor societăților de profil din județul Brăila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele și taxele locale au fost estimate la circa 48,01 lei/anual, plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele și taxele locale din anul 2016 și prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 1,83 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 46,18 lei impozit clădiri (1,30% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

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

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea construcției	$V_c = 2,45 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	3.553 lei
2	Venit brut potențial al proprietății	$VBP = 2,45 \text{ mp} \times 8,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	249,84 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	4,99 lei/an
4	Venit net potențial al proprietății	$VNP = VBP - Ch$	244,85 lei/an
5	Impozitele și taxele aferente proprietarului	IT (clădire și teren)	48,01 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietății	$VNE = VNP - IT$	196,84 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = V_c \times C$	124,35 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	72,49
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	1.035,57 lei adică 1.036 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 2,45 M.P.,
afert ALEE ACCES la salonul din apartamentul situat în Brăila,
str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -,
apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila,
la data de 03.08.2016 (cu TVA), este de 1.036 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, bransamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004
Alte reglementări	▪ Cataloage de reevaluare – ediția 1964 ▪ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995 ▪ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995

Valoarea proprietății/bunului
INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică
în suprafață de 2,45 M.P.,
aferent ALEE ACCES la salonul din apartamentul situat în Brăila,
str. Octav Doicescu nr. 10, bloc B11, scara 3, ap. 41, parter -,
apartament proprietatea S.C. LILA S SERV S.R.L. Brăila,
la data de 03.08.2016 (cu TVA),
este de 0 LEI

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

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 03.08.2016, este de 1.036 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodelor alese 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 considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea 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).

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

"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.**

CHIRIA
minimă recomandată este de:

1.036 ,00	Lei/2,45 m.p./25 ani
41,44	Lei/2,45 m.p./1 an
16,92	Lei/1 m.p./1 an
1,41	Lei/1 m.p./1 lună

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

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAILA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAILA.

Nr. de înregistrare/.....

CERERE DE RECEPȚIE ȘI ÎNSCRIERE

Subscrisa PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA cu sediul în localitatea Braila, Piata Independentei, nr.1, CUI 4205491 prin
legitimat (ă) cu CI/BI seria, nr., CNP
tel./fax e-mail: împuternicesc persoana fizică/juridică, conform contract/angajament nr. 36 data pentru înregistrarea documentației la OCPI și vă rog să dispuneți:
17. FEB. 2016

I. OBIECTUL RECEPȚIEI:

- ☒ - prima înscriere
☐ - actualizare informații cadastrale:
 ☐ - înscriere/radiere construcții
 ☐ - modificarea limitei de proprietate
 ☐ - modificarea suprafeței imobilului
 ☐ - actualizare categorii de folosință/destinații
 ☐ - re poziționare
 ☐ - alte informații tehnice cu privire la imobil
☐ - documentația de identificare a amplasamentului imobilului situat pe un alt UAT
☐ - documentație de atribuire număr cadastral
☐ - documentație pentru dezlipire/alipire teren
☐ - documentație de prima înregistrare UI
☐ - documentație pentru apartamentare
☐ - documentație pentru dezlipire/alipire UI
☐ - documentație pentru re apartamentare
☐ - documentație pentru mansardare
☐ - documentație pentru descrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate
☐ - documentație pentru reconstituirea cărții funciare pierdute, distruse sau sustrase

II. OBIECTUL ÎNSCRIERII:

- ☐ - intabularea *DREPTULUI DE PROPRIETATE - DOMENIU PUBLIC.....
☐ - înscrierea provizorie **
☐ - notarea ***
☐ - radierea ****

IMOBILUL: UAT BRAILA

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada	Număr	Bloc	Scara	Etaj	Ap	
BRAILA	GRIGORE ALEXANDRESCU	7	21	3	PARTER	Nr. 41- TEREN BALCON EXTINS	

ACTUL JURIDIC care justifică cererea, anexat în original sau în copie legalizată :

Semnătura proprietarului/persoanei interesate	Semnătura și ștampila (persoană autorizată)

solicit comunicarea răspunsului:

- ☐ prin poștă
☐ la sediul biroului teritorial
☐ fax nr.....

Serviciu achitat cu chitanța nr. *****	Data	Suma	Cod serviciu

* Drept de proprietate, uz, uzufruct, abitație, servitute, concesiune, ipotecă, privilegiu etc.

** Act sub condiție suspensivă, act sub condiție rezolutorie sau cu termen, hotărâre judecătorească care nu a rămas definitivă.

*** Incapacitate, locațiunea, preemțiunea, promisiunea de înstrăinare, sechestrul judiciar și asigurator, schimbarea rangului ipotecii, acțiuni în justiție asupra imobilului în cauză, orice alte fapte sau drepturi personale etc.

**** Drepturi reale, ipotecă, privilegiu.

NE: 1403

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAILA.
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAILA.

DECLARAȚIE

Subscrisa **PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA** cu sediul în localitatea Braila, Piata Independentei, nr.1, CUI 4205491 prin, domiciliat(ă) în localitatea, str. nr., legitimat(ă) cu CI/BI seria nr., CNP, prin prezenta declar pe propria răspundere, în calitate de proprietar/posesor/persoană interesată al imobilului situat în MUN. BRAILA, Str.GRIGORE ALEXANDRESCU, Nr. 7, Bloc 21, Scara 3, Parter - TEREN (DOMENIU PUBLIC) BALCON EXTINS, sub sancțiunile prevăzute de Codul penal, cu privire la falsul în declarații, că:

- ☐ am indicat persoanei autorizate limitele imobilului, în vederea întocmirii documentației cadastrale;
- ☐ am fost informat(ă) și solicit înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a suprafeței rezultate din măsurători de mp, comunicată de persoana autorizată;
- ☐ am fost informat(ă) și sunt de acord cu poziționarea incertă a imobilului și a consecințelor ce decurg din acest lucru;
- ☐ am adus la cunoștința tuturor proprietarilor informațiile mai sus menționate, aceștia fiind de acord cu întocmirea documentației și înregistrarea ei la OCPI
- ☐ imobilul nu se află în litigiu / se află în litigiu - cu imobilul ID, nr. dosar, instanța obiect

Îmi asum întreaga răspundere pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate S.C. CADCONSTRUCT SRL ./autorizație CLASA III serie RO-B-J nr. 0107 a următoarelor acte doveditoare ale dreptului de proprietate

În vederea identificării limitelor bunului imobil măsurat, pentru executarea documentației cadastrale, participând la măsurătoare.

Data . 17. FEB. 2016

Proprietar..... (semnătură)	Semnătura și stampila (persoană autorizată)

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilui:

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR.GRIGORE ALEXANDRESCU, NR.7, BL.21, SC.3, ET.P, AP.41

2. Tipul lucrării:

Prima inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara a terenului domeniului public aferent extinderii balcon.

3. Scurta prezentare a situatiei din teren:

Imobilul este situat in intravilanul JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR.GRIGORE ALEXANDRESCU, NR.7, BL.21, SC.3, ET.P, AP.41, format din teren in suprafata totala real masurata de 13 mp.

4. Operatiuni topo-cadastrale efectuate :

Datele necesare redactarii prezentei documentatii au fost preluate direct in teren prin masuratori topografice. Masuratorile topografice s-au efectuat cu un sistem GNSS RTK L1/L2 Stonex S9 configuratie Rover, controller si radio extern GPS/Glonass/Galileo.

Specificatiile sistemului S9 GNSS sunt urmatoarele: numar de canale : 220; GPS simultan L1 C/A,L2 E,L2 C,L5; Glonass simultan L1 C/A,L1 P,L2 C/A(Glonass M),L2 P; SBAS simultan L1 C/A,L5; Giove-A : simultan L1 BOC,E5A,E5B,E5AltBOC1; Giove-B : simultan L1 CBOC,E5A,E5B,E5AltBOC1 avand ca si acuratete urmatoarele caracteristici: Orizontal static : +/-3 mm + 1ppm; Vertical static : +/-5 mm + 1 ppm; ; Orizontal RTK : +/-1 cm + 1 ppm; Vertical RTK : +/- 2 cm + 1 ppm.

Datele inregistrate de sistemul GPS au fost descarcate in calculator iar prelucrarea informatiilor a fost realizata cu ajutorul programului Autocad LT si a altor programe de prelucrare informatii satelitare si topo proprii. Punctele determinate cu sistemul GPS sunt prezentate anexat.

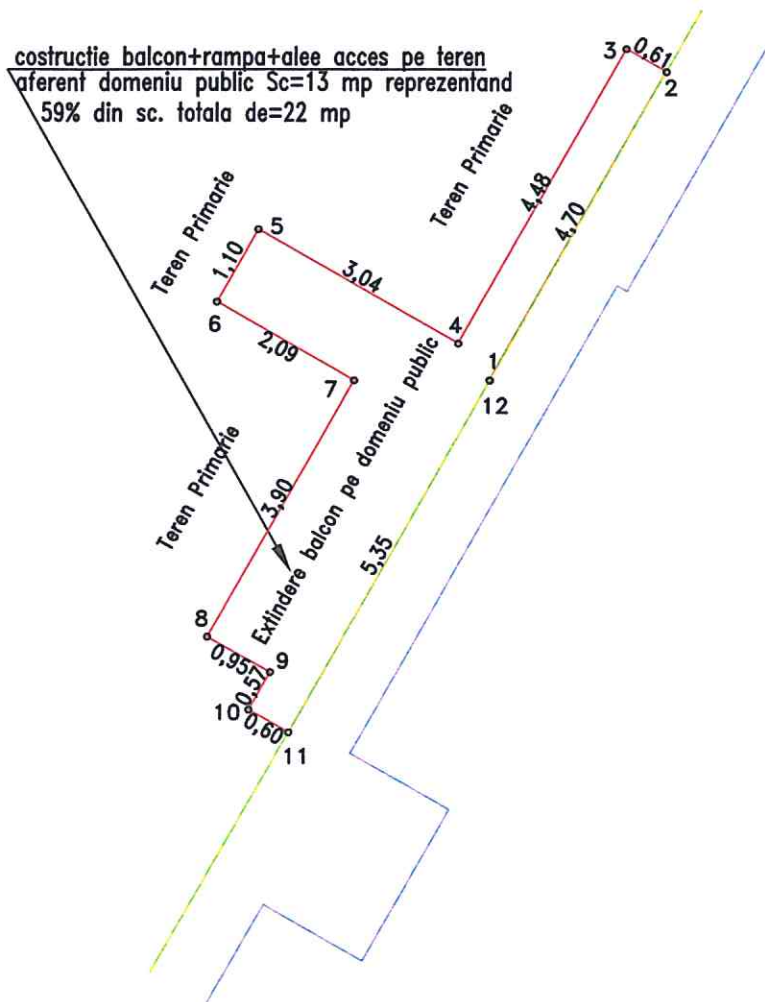
Data intocmirii	Semnatura si stampila / (persoana autorizata)
	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	13 mp	Municipiul Braila, Str.GRIGORE ALEXANDRESCU, nr.7 (bl. 21, sc.3, parter, ap.41. - balcon)
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA

costructie balcon+rampa+alee acces pe teren
afărent domeniului public Sc=13 mp reprezentând
59% din sc. totală de=22 mp



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	13	Supr. teren domeniul public aferent extinderii balcon reprez. 59% din totalul de Sc 22mp
TOTAL		13	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata total masurata = 13 mp

Executant S.C. Cadconstruct SRL CERTIFICAT DE AUTORIZARE Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. S.C. CADCONSTRUCT S.R.L. CLASA III	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
---	---

DATA: FEB.2016

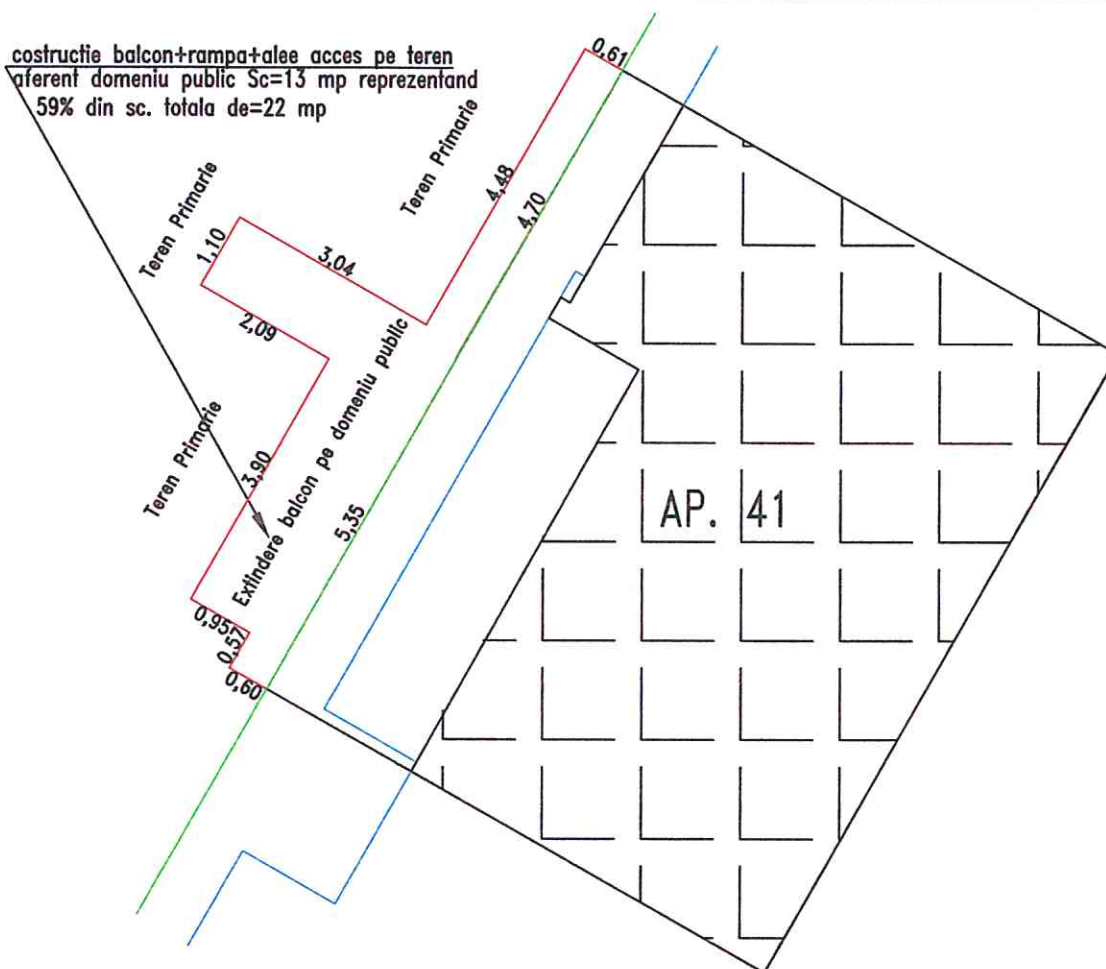
Data:.....

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	13 mp	Municipiul Braila, Str.GRIGORE ALEXANDRESCU, nr.7 (bl. 21, sc.3, parter, ap.41. - balcon)
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA

costructie balcon+trampa+alee acces pe teren
afereant domeniu public Sc=13 mp reprezentand
59% din sc. totala de=22 mp



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	13	Supr. teren domeniu public aferent extinderii balcon reprez. 59% din totalul de Sc 22mp
TOTAL		13	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Valoare de circulatie - lei	Mentiiuni
		-	

Suprafata total masurata = 13 mp

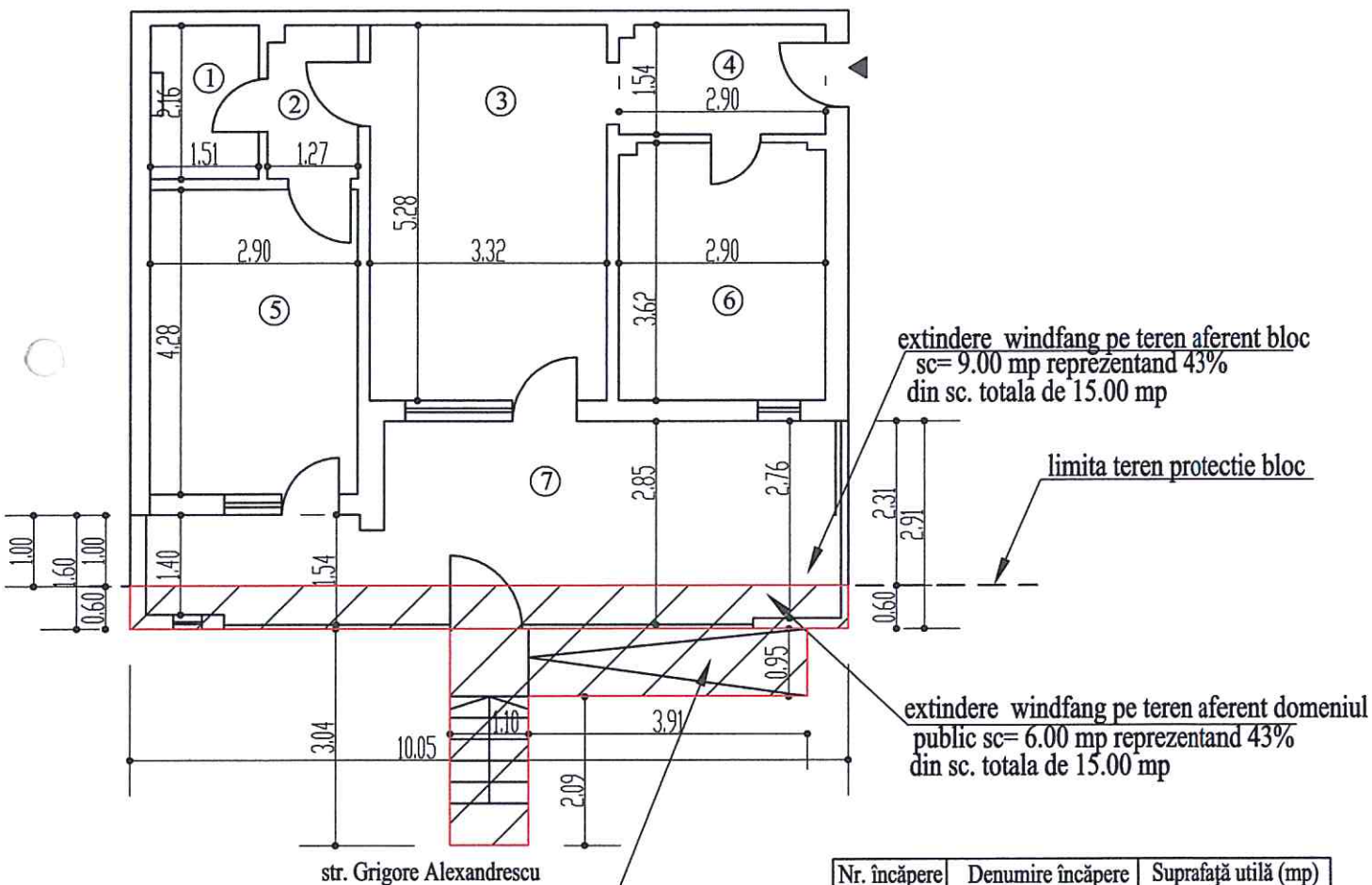
Executant SC Cadconstruct SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. DATA: FEB.2016	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data:.....
--	---

RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp.)	Adresa imobilului
862	73.72 mp	Mun.Braila , cart.Viziru I, str. Poet Grigore Alexandrescu, nr. 7, bl. 21, sc. 3, parter , ap. 41

Cartea funciara colectiva	70779	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	70779-C1-U25



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Grup sanitar personal	3.16
2	Vestiar	2.69
3	Cabinet	17.53
4	Hol	4.43
5	Cabinet	12.41
6	Sterilizare	10.43
7	Sala asteptare	23.07

Suprafață Utilă = 73.72 mp

Suprafata construita extindere =15.00 mp din care 9.00 mp pe teren aferent bloc si 6.00 mp pe teren domeniul public

Executant, S.C. CADCONSTRUCT S.R.L.	Data febr. 2016
Recepționat,	Data



CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru imobil situat in Mun. Braila, Str. GRIGORE ALEXANDRESCU, nr.7, (bl. 21, sc.3.-balcon)

Calculul suprafetelor a fost facut in 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:

INVENTAR DE COORDONATE		
sistem de proiectie: STEREO 1970		
PCT	Y	X
1	731180.1719	420730.0753
2	731182.4965	420734.1546
3	731181.9694	420734.4556
4	731179.7574	420730.5598
5	731177.1174	420732.0671
6	731176.5743	420731.1106
7	731178.3855	420730.0730
8	731176.4621	420726.6803
9	731177.2886	420726.2118
10	731177.0071	420725.7161
11	731177.5316	420725.4166
12	731180.1770	420730.0725

Suprafata masurata = 13 mp

In urma efectuarii calculului si a rotunjirii s-a obtinut suprafata de = 13 mp

Suprafata totala imobil (teren) = 13 mp - din masuratori

DATA: FEB.2016

