

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 149

din 28.04.2017

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

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 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.1 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015, 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 9,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.26, din blocul 30, sc.2, parter, str. Industriei, nr.11, proprietatea solicitantei Bratu Laura Ionela, în vederea realizării construcției provizorii cu destinație de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,65 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.1.2**, 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 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.64, din blocul 3, sc.4, parter, str. Plantelor, nr.22, proprietatea solicitanților Țucu Zorea, Cojocaru Loredana-Filiz, Țucu Aime-Alis, Zamfir Elmas-Neriman și Udrea Ghiulbahar, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.2.1**, 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.2.2**, 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 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din blocul D2, sc.1, parter, str. Școlilor, nr.28, proprietatea solicitanților Ionescu Nicușor și Ionescu Florența, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de balcon.

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

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,42 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.

4) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 15,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.1, din blocul A47, sc.1, parter, str. Roșiorilor, nr.1, proprietatea solicitanților Trașcă Tudor și Trașcă Ioana, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee acces, trepte podest și rampă pentru persoane cu dizabilități.

(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 **0,76 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.

5) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 7,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.20, din blocul A51, sc.2, parter, str. Ghiocailor, nr.12, proprietatea solicitantului Petre Georgian, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de alee 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 **0,68 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.

6) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 8,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.22, din blocul A22, sc.2, parter, Bd. Dorobanților, nr.25, proprietatea solicitanților Șerban Ion Jean și Șerban Tincuța, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, alee acces, trepte, podest și rampă pentru persoane cu dizabilități.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.6.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,21 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.6.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.2 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,

GOANȚA ADRIAN - MIHAI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

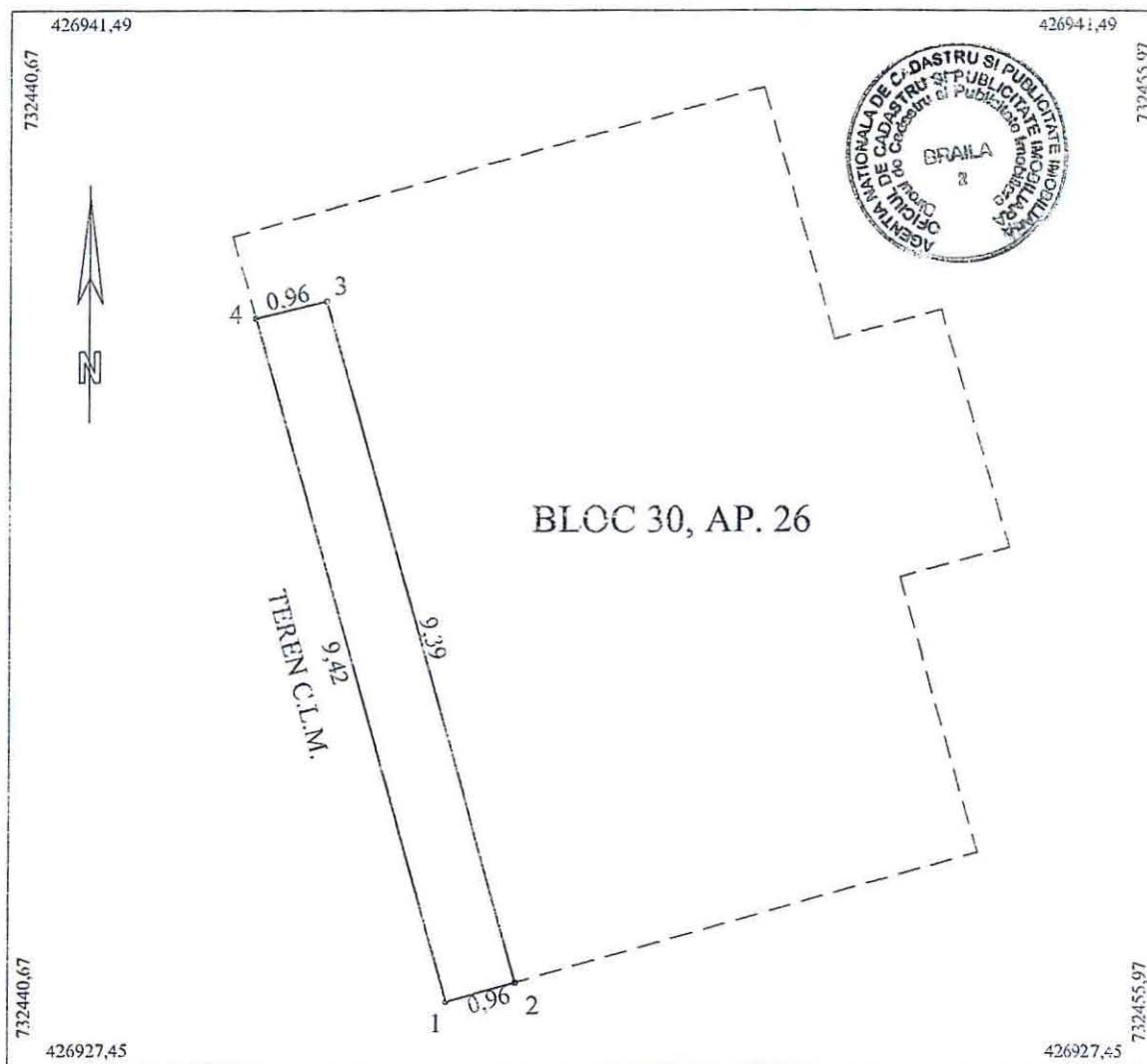
Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
90142	9mp	Mun. BRAILA.
strada Industriei nr. 11, bl. 30, ap. 26, parter		
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRALA
		42682 - 2

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 1758 Data 16.IAN.2017



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii	
1	TDI	CC	9	limite materializate cu perete constructie Nota: teren domeniu public aferent extindere apartament	
TOTAL			9		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentii
Suprafata conform masuratori = 9mp					
Suprafata conform acte = 9mp					
ing. MOCAN, Magdalena Mariana Confirm executarea masuratori si corectitudinea intocmirii documentatiei si a planului si corespondenta acestuia cu realitatea terenului Semnatura si stampila Data: 18.08.2016			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI		

Anexa nr. 12
La HELM nr. 149 / 28.04.2017

RAPORT DE EVALUARE

Bun imobil
TEREN INTRAVILAN



**Adresa : Mun.Brăila,str.Industriei,nr.11,bl.30,ap.26,parter,
jud. Brăila**

Solicitant:Bratu Laura Ionela
Proprietar:PRIMARIA BRAILA

Evaluator – Rusu Traian

Data evaluarii: 25.11.2016

EVALUARI

RUSU TRAIAN, membru titular A.N.E.V.A.R.

TEL.0724.056.973

E-mail:traianrusu_2006@yahoo.com

Scrisoare de transmitere:

Data scrisorii de transmitere: 28.11.2016

Tipul proprietatii:BUNURI IMOBILE -Teren apartinind **PRIMARIA BRAILA**-9 mp.

Interesul în proprietatea evaluată este acela de a estima valoarea de piata a terenului pentru atestarea la Domeniul Public al Municipiului Braila,suprafata de 9mp,aferinta extinderii balconului situat pe str.Industriei nr.11,bl.30,ap.26,parter,jud.Braila.

Utilizatorul evaluării:Bratu Laura Ionela si PRIMARIA BRAILA

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare si anexe

Data evaluării este 25.11.2016

Valorile de piata estimate pentru bunul imobil :

VALOAREA DE PIATA :

TEREN 1 MP-----194 RON

TEREN 9 MP-----1.746 RON

VALOAREA MINIMA ESTIMATA A CHIRIEI:

V=69,84LEI/AN/9,00 MP.

respectiv 7,76 LEI/AN/MP,sau 0,65 LEI/LUNA/MP

Evaluator Autorizat

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

Rusu Traian



RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE

**PROPRIETAR: PRIMARIA BRAILA
TEREN DOMENIU PUBLIC
MUN. BRAILA
STR. INDUSTRIEI NR.11, BLOC 30, AP.26, PARTER**

DATA EVALUĂRII: 25.11.2016

**SOLICITANT: BRATU LAURA IONELA, CU DOMICILIUL IN
MUN. BRAILA, STR. INDUSTRIEI NR.11, BL.30, SC.1, ET.4, AP.22
CNP2861229090011**

1.3. Cuprinsul.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Scrisoare de transmitere
- 1.2. Pagina de titlu
- 1.3. Cuprinsul

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Prezentarea evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Ipoteze și condiții limitative
- 2.4. Scopul și utilizarea evaluării
- 2.5. Definirea valorii și data estimării valorii
- 2.6. Drepturile de proprietate evaluate

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Studiul pieței

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita
- 4.2. Abordarea prin piata
- 4.3. Abordarea prin costuri
- 4.4. Abordarea prin capitalizarea venitului din chirii
- 4.5. Calificarea evaluatorului
- 4.6. Declaratia de conformitate
- 4.7. Concluzii

5. ANEXE

- Contract de vanzare cumparare apartament/extras carte funciara
- certificat de urbanism
- Plan de amplasament si delimitare al bunului imobil/releveu apartament
- memoriu tehnic pt.atestarea terenului la domeniul public.
- Extrase valori din piata
- Fotografii

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

2.1. Prezentarea evaluatorului.

Rusu Traian, evaluator de întreprindere și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 15856

2.2. Identificarea clientului

Clientul raportului de evaluare este BRATU LAURA IONELA, cu domiciliul în mun. Braila, str. Industriei nr. 11, bl. 30, sc. 1, et. 4, ap. 22, având C.I. seria XR NR. 388037 și CNP 2861229090011

2.3. Ipoteze și condiții limitative.

Restricții

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și condiții limitative care apar în cursul raportului, având la baza informațiile puse la dispoziție de client și urmează a fi folosit în vederea închirierii bunului evaluat

- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind proprietatea bunurilor. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și bunul imobil poate fi închiriat sau vândut;
- Proprietatea (BUNUL IMOBIL) este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte.
- 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;

- 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;
- Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind terenul/sau factori externi care ar putea influenta in vreun fel valoarea estimata.Evaluatorul nu a efectuat o analiza a subsolului,nici nu a inspectat acele parti ,neexpuse sau inaccesibile,acestea fiind considerate intr-o stare tehnica buna .

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

- 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;
- Nici o informație continuta in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o consultanta fiscala ,juridica sau contabila.
- 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

2.4. Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de PIATA a TERENULUI din Mun.Braila str.Industriei apartinind PRIMARIEI BRAILA, pentru ATESTAREA LA DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BRAILA,SUPRAFATA DE 9 MP. AFERENTA

EXTINDERII BALCONULUI SITUAT PE STR.INDUSTRIEI
NR.11,BL.30,AP.26,PARTER

Raportul de evaluare se face conform STANDARDELOR DE EVALUARE
ANEVAR 2016

- SEV(IVS) – Cadru general
- SEV101(IVS 101)–Termeni de referinta ai evaluarii
- SEV102(IVS 102)-Implementare
- SEV103(IVS 103) – Raportarea evaluării
- SEV 230(IVS 230)-Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Revista VALOAREA,Informatii din piata

2.5. Definiția valorii și data evaluării

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

Definiții conform IVS Cadru general

Data inspectiei :25.11.2016

Data evaluării este 25.11.2016

La data evaluarii 1EURO=4,5147 RON.

2.6. Drepturile de proprietate evaluate.

Terenul evaluat este proprietatea PRIMARIA BRAILA si face parte din DOMENIUL PUBLIC.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea bunurilor.Amplasament

TEREN St=9mp situat in Mun.Braila str.Industriei nr.11,bl.30,ap.26,parter,este suprafata din Domeniul Public ce urmeaza sa o ocupe prin construire si inchidere balconul aferent apartamentului mai sus mentionat.

Lucrarile se executa conform certificatului de urbanism nr.1989/25.10.2016

Proprietarul apartamentului la care se construieste balconul este Bratu Laura Ionela conform C.V.C nr.3657/20.07.2016

Amplasament

Terenul analizat este situat in intravilanul Mun.Braila,in cartierul VIDIN PROGRESUL,cu iesire la Calea Galati.

Zona este dominata de blocuri cu proprietati rezidentiale ,avind si spatii comerciale la parter ,iar in apropiere piata agro-alimentara,supermarket LIDL,statii mijloace de transport in comun,scoli,sucursale de banci,lacase de cult.

Zona are un trafic auto moderat,avind un aspect linistit si civilizat.

3.3 Analiza pietei imobiliare si a pietei specifice

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care ionra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliareparticipantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sint banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamrntul sau este fix .Pietele imobiliare nu sint piete eficiente,numarul de vinzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic ,proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare ,ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor,schimbarea nivelului salriilor,a numarului de locuri de munca ,fiind influentate de tipul de finantare oferit,volumul creditului care poate fi dobindit,a dobinzilor,etc.Spre deosebire de pietele eficiente,piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influientata de reglementarile guvernamentale si locale.Cererea si oferta pot ajunge la un echilibru mai mult teoretic,existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.In momentul de fata cererea este mai mica decit oferta.

Datorita acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat.

Incepind cu finele anului 2008,odata cu declansarea pe pietele mondiale a crizei economic0-financiare,in Romania,ca si in alte tari piata imobiliara a avut o scadere masiva in unele cazuri de 50-60%,ducind la

deformarea informatiilor obtinute din piata,majoritatea tranzactiilor facidu-se foarte greu.Incepind cu 2009,piata imobiliara este cvasi blocata,datorita limitarii drastice a finantarilor.Tranzactiile s-au redus simtitor insa preturile de oferta nu au coborit proportional cu reducerea cererii.Vinzatorii ramin in expectativa asteptind mai degraba reluarea creditarii cu costuri mai mici,decit sa vinda la preturi inferioare celor din perioada(buna) anterioara

In perioada urmatoare se estimeaza ca preturile nu vor mai scadea decit cu max.5%,datorita faptului ca toti jucatorii din piata considera ca s-a atins pragul minim al valorii de piata.Se estimeaza aceeaasi tendinta si in anul 2016

Marja de negociere la vinzarea unei proprietati imobiliare din jud.Braila,conform informatiilor primite de la mai multe agentii imobiliare este de 5-15% din valoarea solicitata initial de vinzator si depinde evidient de calitatile,amplasamentul,arhitectura si interesul stirnit in piata de bunul imobil

Piata imobiliara a judetului Braila in prezent pastreaza nivelul ultimilor trei ani in sensul ca oferta este mai mare decit cererea,datorita crizei economice cu efecte negative asupra veniturilor populatiei

Intreaga zona de est inclusiv Galati este in recesiune prin cresterea somajului si imbatrinirea populatiei cu efecte negative in piata imobiliara

Raportul dintre spatiile locuite de proprietari si cele inchiriate este in favoarea proprietarilor.

Zona imobilului analizat ofera putine terenuri intravilane la vinzare cu preturi de 30--60 euro/mp .A crescut in ultimul an in schimb,pretul terenului arabil de la media 2000 eur/ha ,la 3500 eur /ha

Spatiile comerciale sau de birouri au chirii de la 1 euro/mp la 10 euro/mp,exceptie facind cele pentru banci cu media de 15 euro/mp

Spatiile industriale au chirii de la 1-7 eur/mp

Oferta mai mare decit cererea,corelata cu puterea de cumparare scazuta conduc la preturi de vinzare pe piata imobiliara mai mici decit intr-o piata activa

Piata actuala este a cumparatorului

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Analiza se face pentru terenul proprietatii private de S=499mp

4.1.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:sa fie permisibil legal,sa fie posibil fizic,sa fie fezabila financiar si sa fie maximum productiv

Analizind piata imobiliara prin prisma celor 4 criterii,rezulta ca prin analiza CMBU,se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana,**proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului liber intravilan**,care respecta criteriile CMBU

Permisibilitate legala :conform documentatiei terenul se gaseste in intravilanul Mun.Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare,conform vecinatatilor construite in zona,cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor

Fizic posibila :vecinatatile,caracteristicile intrinseci ale terenului(deschidere,acces,forma,utilitati,etc.)permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului.

Fezabila financiar si maximum productiva:pe baza datelor prezentate in analiza pietei,veniturile potentiale rezultate din vinzarea proprietatii in stadiul actual(cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire)duc la premisa ca utilizarea ca teren construibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren

Avind in vedere destinatarul Raportului de evaluare si neavind certitudinea ca se va dezvolta acest teren in viitorul foarte apropiat,in cotextul actual economic,in opinia evaluatorului,sint respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului liber intravilan

Fata de cele aratate anterior ,proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual ,cea ca teren liber

Pentru a evalua terenul subiect nu ne putem incadra in toate regulile de evaluare,in principal prin faptul ca terenurile aferente apartamentelor in bloc nu se pot evalua dupa standardele si regulile in vigoare .Din acest motiv am considerat in mod ipotetic un teren liber amplasat in locul blocului sau lipit de acesta in suprafata de 250 mp.pentru a estima o valoare unitara egala evident cu valoarea unitara a terenului ocupat de balcon.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

În metoda comparației directe, bunurile evaluate sint comparate 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. În cazul de față analizat, am găsit terenuri amplasate în zona imediată (vecină), scoase la vânzare și comparabile cu subiectul care, conform ipotezei anterioare, are teren intravilan 250 mp. Pentru un raționament corect legat de această ipoteză am ales parcele din comparabile compatibile ca mărime cu subiectul pe care le-am ajustat pentru suprafața doar cu 5%

Nr. crt	Elemente de comparație	Teren subiect	Com.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
0	Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restricții	fără	fără	fără	fără	fără
3	Cond. de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Cond. de vânzare		normale	normale	normale	normale
5	Codurile pieței		Prezent .2016	Prezent .2016	Prezent 2016	Prezent 2016
6	Localizare	Vidin-Progresul	Brailita superior	Brailita inferior	similar inferior	Similar inferior
7	Caracteristici					
	Suprafața mp	250	250	500	500	500
	forma	regulată	sim	sim	sim	sim
	Front strădal					
	topografie	drept	drept	drept	drept	drept
	utilități	toate	fără	fără	fără	fără
	zonare	rez	similar	similar	similar	similar
10	C.M.B.U.	rez	sim	sim	sim	sim
	Pret (euro)		13.250	16.500	22.000	22.000
	Pret/mp (euro)		53	33	44	44

GRILA DE COMPARATIE A TERENULUI

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafața	250	250	500	500	500
Pret (oferta/vânzare)		53	33	44	44

(Eur/mp)					
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		42	58	35	45
Conditii vanzare (-% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		5,00	2,00	4,00	4,00
Pret corectat		48,00	31,00	40,00	40,00
Localizare		inferior	similar	inferior	inferior
Valoarea corectiei (%)		-10%	15%	10%	10%
Pret corectat		43,00	36,00	44,00	44,00
Acces		similar	sim	sim	sim
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		43,00	36,00	44,00	44,00
Destinatia (utilizarea terenului)	com/rez	sim	sim	sim	sim
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		43,00	36,00	44,00	44,00
Utilitati	toate	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5,00	5,00	5,00	5,00
Pret corectat		48	41	49,00	49,00
Suprafata	250	250	500	500	512
Corectie procentuala		0%	5%	5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	2,03	2,45	2,45
Pret corectat		48,00	42,68	51,45	51,45
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		14,80	13,68	15,45	15,45
Valoarea estimata	rotund	43	EUR/mp	194 lei/mp	

Corectiile efectuate au fost pentru comparabilele 1 de -5euro/mp pentru comp.2 de -2 euro pentru comp3 si 4 de -4 euro, pentru conditiile de vanzare, fiind oferte

Comparabilele 1 a fost corectata cu -10% pentru localizare mai buna decit subiectul, comparabila 2 cu 15%, 3 si 4 au fost corectate cu 10% pentru localizare inferioara subiectului

Toate comparabilele au fost corectate pentru utilitati cu 5 euro/mp si pentru suprafata(conform ipotezei de lucru) Corectia totala bruta cea mai mica 13,68 euro a inregistrat-o comparabila 2,motiv pentru care valoarea finala estimeaza valoarea subiectului la 43 euro/mp

TEREN -----194 lei /mp

Teren 9 mp-----1.746 lei

4.3.Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri (aplicind tehnici de evaluare specifice) se face pornind de la analiza zonei in care este amplasat terenul subiect si se aplica in conditiile in care nu se gasesc comparabile suficiente pentru abordarea prin piata.In conditiile de fata nu s-a mai facut abordarea evaluarii prin costuri considerindu-se in acest caz neadecvata

4.4.Abordarea prin capitalizarea venitului din chirii

Prin aceasta metoda am analizat SUBIECTUL din punct de vedere al randamentului economic.Avind in vedere ca in zona doar terenurile agricole se arendeaza iar cele intravilane nu,din lipsa unor informatii suficiente abordarea evaluarii prin venit nu s-a facut

4.5.Calificarea evaluatorului

Ing.Rusu Traian absolvent al Institutului Politehnic Bucuresti,facultatea Mecanica promotia 1975.

Evaluator de intreprindere si proprietati imobiliare si membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (A.N.E.V.A.R.) cu legitimatia 15856.

Certificat de asigurare profesionala nr.11166/30.12.2015

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- .dupa cunostintele evaluatorului informatiile prezentate in raport sint adevarate si corecte.
- .analizele si concluziile raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile prezentate in raport.
- .evaluatorul nu are nici un interes personal in proprietatea evaluata.
- .tariful evaluarii nu este conditionat de valoarea raportata.
- .evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Codul de Etica, cu standardele profesionale si cu contractul (instrucțiunile) cu clientul.
- .evaluatorul detine pregătirea profesionala si experienta necesara.
- .nimeni cu exceptia celor care semneaza raportul nu a furnizat asistenta profesionala pentru elaborarea raportului

4.7. CONCLUZII

In urma analizei cantitatii informatiilor, aplicabilitatii in practica a metodelor folosite, in opinia mea rezultatele obtinute prin abordarea prin piata estimeaza cel mai bine in cazul de fata valoarea de piata a terenului din Mun. Braila, Str. Industriei nr. 11, bl. 30, ap. 26, parter.

VALOAREA DE PIATA :

TEREN 1 MP-----194 RON

TEREN 9 MP-----1.746 RON

VALOAREA MINIMA ESTIMATA A CHIRIEI:

V=69,84 LEI/AN/9,00 MP.

respectiv 7,76 LEI/AN/MP, sau 0,65 LEI/LUNA/MP

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR
Rusu Traian



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

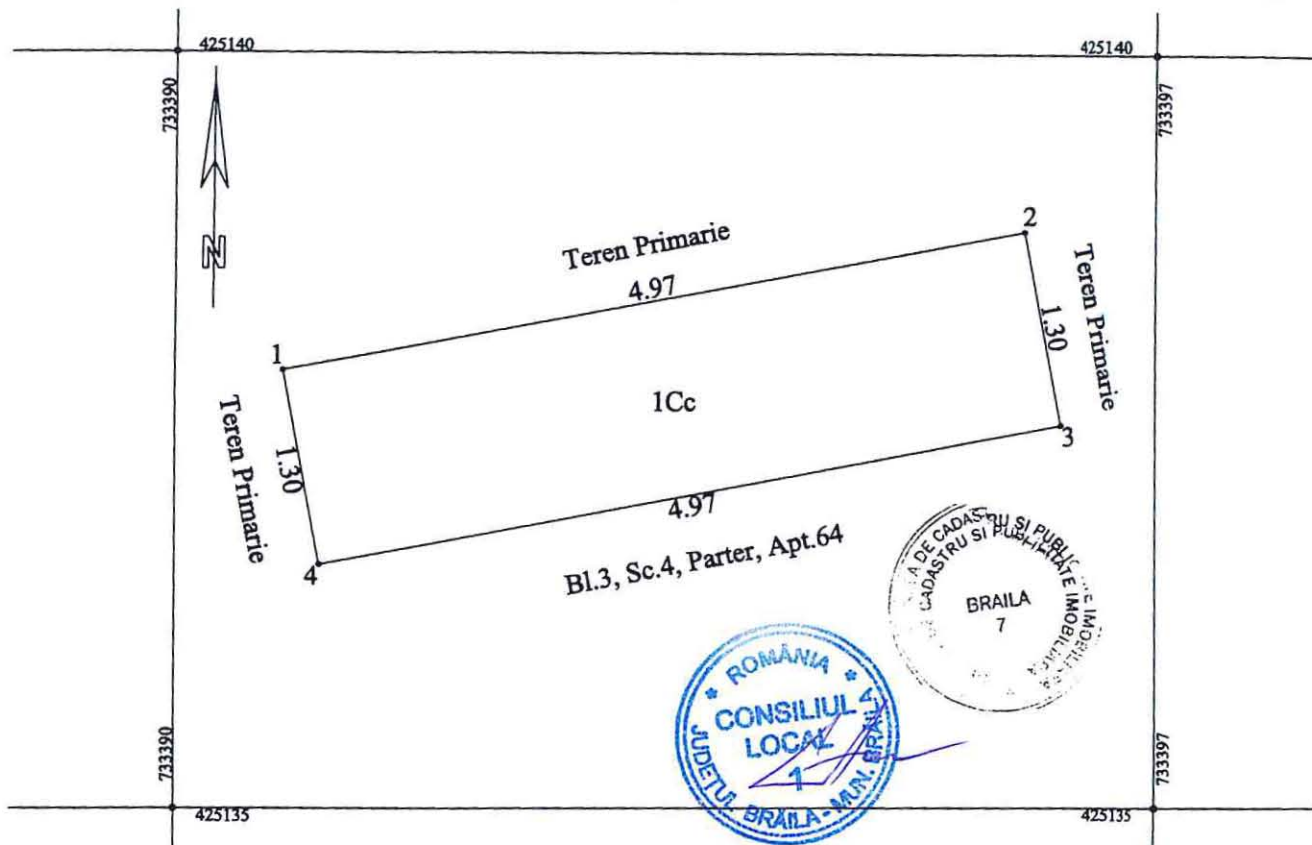
Anexa nr. 2.1
La HCM nr. 149/28.04.2017

936/

31. IAN. 2017

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90256	6	Intravilan, mun. Braila, str. Plantelor, nr. 22, Bl. 3, Sc. 4, parter, aferent - Apt. 64

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	6	Imprejmuire cu constructie: 4-1-2-3; nematerializat: 3-4.
			Pe teren este edificat balconul Apt. 64 din Bl. 3
TOTAL		6	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 6 mp

Suprafata din acte = 6 mp

Executant: S.C. IEDIDA S.R.L. CERTIFICAT Confirm executarea masuratorilor terenului, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 12.09.2016	Inspector OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICE IMOBILIARE Confirm intocmirea actelor cadastrale si integrarea si atribuirea numerului cadastral Ing. GEORGES TANICA CONSILIER Semnatura si parafa Data: 08.02.2017 Stampila BCPI
--	---

Anexa nr. 2.2
La HCM nr. 149/28.04.2014

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: **21.09.2016**

Proprietatea: **CHIRIE teren intravilan 6,00 m.p. –**
proprietate publică, pentru EXTINDERE
BALCON aferent apartamentului din mun.
Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4,
apartament 64, parter

Proprietar: **ȚUCU ZOREA**

Data evaluării: **21.09.2016**

Valoarea estimată de piață
a terenului și a infrastructurii
afereente: **2.524 LEI/6,00 M.P., adică 420,66 LEI/M.P.**

Valoarea minimă
estimată a chiriei: **100,96 LEI/AN/6,00 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



[Handwritten signature of Marinel Lupşa]

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 6,00 M.P.,

proprietate publică, pentru EXTINDERE BALCON
aferent apartamentului situat în mun. Brăila,
str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -,
apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

21 Septembrie 2016
ȚUCU ZOREA

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 21.09.2016.

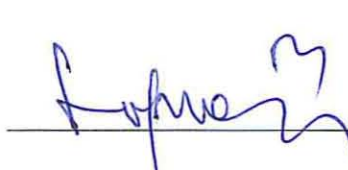
Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către ȚUCU ZOREA (“Client”). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către ȚUCU ZOREA, aferent extinderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament având proprietar pe ȚUCU ZOREA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 21 septembrie 2016. Data efectivă a evaluării este 21 septembrie 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 6,00 M.P., aferent extinderii balconului ce aparține
apartamentului din Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, sc. 4, ap. 64, parter -,
proprietatea lui ȚUCU ZOREA la data de 21.09.2016 (cu TVA) este de 2.524 LEI
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
2.524 LEI/25 ANI, adică 100,96 LEI/AN/6,00 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. Inspecția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

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

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

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

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (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 21.09.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către ȚUCU ZOREA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către ȚUCU ZOREA, aferent extinderii balconului pentru apartamentul situat în Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament având proprietar pe ȚUCU ZOREA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 21 septembrie 2016. Data efectivă a evaluării este 21 septembrie 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 evaluarii sunt abordarile prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

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

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 21.09.2016 (cu TVA), este de 2.524 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

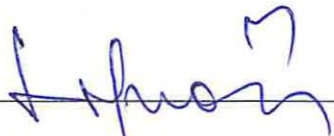
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

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

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

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


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



Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.

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

Ipoteze:

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

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Condiții limitative:

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

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 21.09.2016.

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

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

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sînt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ *IVS Cadrul general*

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

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

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii 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 21.09.2016.

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 informatii 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. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 6,00 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA.

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. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA.

Suprafata terenului este de 6,00 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 intrarea în legalitate a balconului (extindere balcon) pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA.

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. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -, apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	6,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, 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 rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

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

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

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

Clima

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

Caracteristici geotehnice

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

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

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

Analiza pieteii imobiliare locale actuală, 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 atit cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

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

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

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

4.4. Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie

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

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în capitolele urmatoare 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 proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și trebuie să fie:

- × permisibilă legal
- × posibila fizic
- × justificata adecvat
- × fezabilă financiar
- × maxim productivă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

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

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu 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.

În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

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

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

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, 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 6,00 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 utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri rezidentiale (constructia unui balcon pentru extinderea locuintei actuale).

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

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

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

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe 1 HA/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 (Vc) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriata in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);

- calcularea valorii terenului (V_t) în condițiile ratei de capitalizare de baza indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 7%.

Procedura

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

- Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

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

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Suntem de acord că cea mai bună utilizare a terenului în suprafața actuală de 6,00 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului în cauză) pe domeniul public pentru extinderea locuinței existente cu schimbare de destinație în spațiu comercial – activitate în scopuri nerezidențiale, suprafața închiriată în totalitate, la prețul pieței de 7,5 lei/mp suprafața construită pe lună – nerezidențial, tip spațiu comercial, balcon de tip acoperit – utilizat pentru desfășurarea unor activități comerciale (magazin alimentar de cartier).

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

Costul de construcție pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) 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 47,99 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:

- 4,49 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 43,50 lei impozit clădiri (0,50% 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	$V_c = 6,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	8.700 lei
2	Venit brut potențial al proprietății	$VBP = 6,00 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	540,00 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	10,80 lei/an
4	Venit net potențial al proprietății	$VNP = VBP - Ch$	529,20 lei/an

5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	47,99 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	481,21 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = Vc \times C$	304,50 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	176,71 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	2.524,42 lei adică 2.524 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 6,00 M.P.,
aferent extinderii balconului ce aparține de apartamentul din Brăila,
str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -,
apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA,
la data de 21.09.2016 (cu TVA),
este de 2.524 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 6,00 M.P., aferent extinderii balconului ce aparține de apartamentul
din Brăila, str. Plantelor nr. 22, bloc 3, scara 4, ap. 64, parter -,
apartament proprietatea lui ȚUCU ZOREA,
la data de 21.09.2016 (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 21.09.2016, este de 2.524 LEI (2.524 lei + 0 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 propusă este de:

2.524,00	Lei/6,00 m.p./25 ani
100,96	Lei/6,00 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

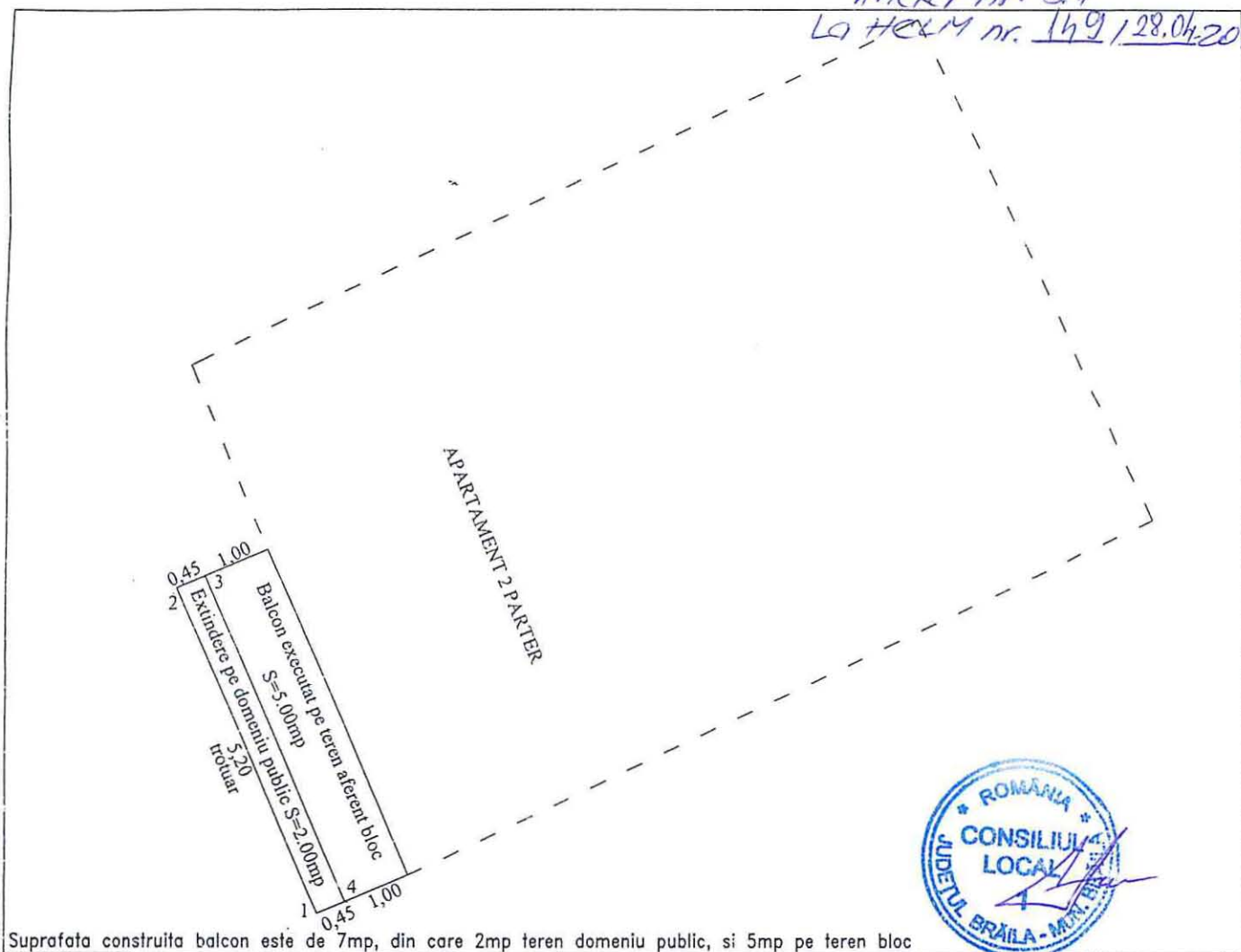
Web: www.lupsaconsult.ro

Scara 1:100

nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului		
2.00	2.00	Jud. Braila, str. Scolilor nr. 28, Bl.D2, Sc.1,		
Cartea Funciara Nr.		parter, ap.2 (extindere balcon)		
Cod unitate individuala		U.A.T.	BRAILA	

Nr. R.G.I.

Anexa nr. 3.1
La Hex M nr. 149 / 28.04.2017



Suprafata construita balcon este de 7mp, din care 2mp teren domeniu public, si 5mp pe teren bloc

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
Balcon	Cc	2.00	Suprafata teren domeniu public aferent extinderii balcon
TOTAL		2.00	

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiuni
TOTAL			

SUPRAFATA ACTE=2.00MP
SUPRAFATA MASURATA=2.00MP

Executant: PF MUNTEANU CATALINA

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea.

Sempnatura:

Data: 15.02.2017

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Inspector

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

Semnatura si parafa

Data: 02 7317

Stampila BCP1

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului din Braila, str. Scolilor nr. 28, bl. D2, sc. 1, parter, extindere balcon ap.
2, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- domeniul public



- Teren si chirie 2 mp

DATA EVALUĂRII: 17.01.2017

SOLICITANT: IONESCU NICUSOR SI IONESCU FLORENTA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

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

Calcululele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru următorul bun imobil: **al terenului din Braila, str. Scolilor nr. 28, bl. D2, sc. 1, parter, extindere balcon, ap. 2, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- domeniul public**

Solicitantul lucrării: **IONESCU NICUSOR SI IONESCU FLORENTA**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 17.01.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.5048 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

424 lei echivalent a 94 euro (212 lei/mp)

Suprafața este de 2 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

34 lei echivalent a 7,6 euro (17 lei/mp echivalent a 3.8 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

2.83 lei echivalent a 0.63 euro (1.42 lei/mp echivalent a 0,32 euro/mp).

Data: 17.01.2017

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R. ing. Economu Patriciu Cezar



Prezentarea evaluatorului.

Economu Patriciu Cezar, expert evaluator de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 17651.

Adresa: Brăila, str. Hipodrom, nr.4, Bl. A3 Bis, sc. 1, ap. 9.

Telefon: 0745.410.184

Email: patriciucezar@yahoo.com

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 al terenului din Braila, str. Scolilor nr. 28, bl. D2, sc. 1, parter, extindere ap. 2, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- 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, IONESCU NICUSOR si IONESCU FLORENTA.

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 din Braila, str. Scolilor nr. 28, bl. D2, sc. 1, parter, extindere ap. 2, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- 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

Balconul extins este o constructivă independentă, la parter, în dreptul bucatăriei și dormitorului (parțial) la apartamentul nr. 2, scara 1, bloc D2, strada Scolilor numărul 28, mun. Brăila, proprietatea Ionescu Nicusor și Ionescu Florenta.

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 apărea.

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 Braila, str. Scolilor nr. 28, bl. D2, sc. 1, parter, extindere balcon, ap. 2, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- domeniul public

Zona este centrala – intersectia strada Scolilor cu b.dul Al. I. Cuza.

Teren cu suprafața de 2,00 mp.

Data inspecției: 18.01.2017

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este centrala a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B.dul Al. I. Cuza, B.dul Independentei, str. Unirii
- 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 central amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 2 mp (extindere balcon).

Pe teren există construcții, extindere balcon

Are formă poligonală, are acces str. Unirii.

Terenul este împrejmuit.

Utilități: nu este cazul.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale



Descrierea construcțiilor.

Pe teren este construit balconul extins $S=5.00\text{mp}$ pe teren aferent bloc D2, și extinderea balcon pe domeniul public $S=2.00\text{mp}$.

Apartamentul este proprietatea Ionescu Nicusor și Ionescu Florenta.

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.

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 urbană.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt blocuri de locuințe construite până în anul 1990 case vechi renovate consolidate și case regim vilă construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind un balcon extindere la apartament în bloc cu regim de înălțime P+4, 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 si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

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

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperiile industriale de referință și-au închis total sau parțial

porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare , ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul

de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

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

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

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

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

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

pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat sunt de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrale de tip rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 70%.

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

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- caracteristici oferta: mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- echilibru cerere – oferta : pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- tendințe : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 75 – 130 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: 2 – 10 euro/mp.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața 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 construit.

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

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 să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât să 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 2016.

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

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

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

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

Se consideră o perioadă de recuperare de 15 ani în cazul închirierii.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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

Calificarea evaluatorului

Inginer Economu Patriciu Cezar

Licențiat în inginerie, absolvent al Universității din Galați, Facultatea de Mecanica, promoția 1983.

Expert evaluator de proprietăți imobiliare membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 17651

Am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă pentru anul 2016:

- Seminar de pregătire continuă - Evaluarea terenurilor, Comparația directă și tehnici alternative.
- Seminar de pregătire continuă – Analiza deprecierii construcțiilor
- Seminar de pregătire continuă – Costul de înlocuire-Costul de reconstrucție.

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 **Braila, str. Scolilor nr. 28, bl. D2, sc. 1, parter, extindere balcon, ap. 2, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- domeniul public**

este de:

424 lei echivalent a 94 euro (212 lei/mp)

Suprafața este de 2 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

34 lei echivalent a 7,6 euro (17 lei/mp echivalent a 3.8 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

2.83 lei echivalent a 0.63 euro (1.42 lei/mp echivalent a 0,32 euro/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: IONESCU NICUSOR si IONESCU FLORENTA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 18.01.2017

Expert Evaluator

Membriu Titular A.N.E.V.A.R. ing. Economu Patriciu Cezar



Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-

o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Calculul evaluarii

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN=2,00mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		115	125	138	140
Tip pret (oferta / tranzactie)		agentie	proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		-10.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-11.5	-8.8	-9.6	-9.8
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		103.5	116.3	127.9	130.2
Drepturi de proprietate transmise	inchiriere	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		-30.00%	-30.00%	-30.00%	-30.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-31.1	-34.9	-38	-39
Pret ajustat (Euro)		72.5	81.4	89.5	91.1
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		72.5	81.4	89.5	91.1
Conditii vanzare	negociere	negociere	negociere	negociere	negociere
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		72.5	81.4	89.5	91.1
Conditii de piata		1 luna	1 luna	1 luna	1 luna
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		72.5	81.4	89.5	91.1
Localizare	central	similar	centrul istoric	similar	centrul istoric
Valoarea ajustarii %		0.00%	-20.00%	0.00%	-20.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	-16.3	0	-18.2
Pret ajustat (Euro)		72.5	65.1	89.5	72.9
Suprafata teren (mp)	2.00	250	1,326	400	250
Valoarea ajustarii %		-20.00%	-30.00%	-25.00%	-20.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-14.5	-19.5	-22.4	-14.6
Pret ajustat (Euro)		58.0	45.6	67.1	58.3
Drum acces	prin curtea blocului	stradal	stradal	stradal	stradal
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-5.8	-4.6	-6.7	-5.8
Pret ajustat (Euro)		52.2	41.0	60.4	52.5
Utilitati	fara	toate	toate	toate	toate
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-5.2	-4.1	-6.0	-5.2
Pret ajustat (Euro)		46.9	36.9	54.4	47.2
Destinatie	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		47	37	54	47
Total corectie neta (Euro)		-68	-88	-83	-93
Corectie totala neta (% pret vanzare)		-59	-70	-60	-66
Corectie totala bruta (Euro)		68	88	83	93
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		59	70	60	66
Valoarea estimata (Euro/mp)	47	Valoare estimata (Lei/mp)			212
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	94	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)			424
Curs euro (1Euro=Lei)	4.5048				

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 2015- 2016, valabila din mai 2015

Luna	Dobânda
Decembrie -16	1,75
Noiembrie -16	1,75
Octombrie -16	1,75
Septembrie -16	1,75
August -16	1,75
Iulie -16	1,75
Iunie -16	1,75
Mai -16	1,75
Aprilie-16	1,75
Martie-16	1,75
Februarie -16	1,75
Ianuarie -16	1,75
MEDIA	1,75

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

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%

$$k = 1,75\% + 0,8\% = 2,55\%$$

Se consideră o perioadă de recuperare de 15 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad 12,34$$

Valoarea de piata / mp **212 lei**

Suprafata de teren (mp) **2,00**

Chiria:

Chiria anuală / mp	17,0 lei	3,8€
Chiria anuală total suprafată	34,0 lei	7,5 €
Chiria lunară/mp	1,4 lei	0,3€
Chiria lunara total suprafată	2,8 lei	0,6€
Curs Euro:	4,5048 lei	

ROMÂNIA

JUDEȚUL Braila

PRIMĂRIA

Braila

COMUNEI
ORAȘULUI
MUNICIPIULUI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 964 din 04.04 2001

Ca urmare a cererii adresate de Ionescu Nicușor

Ionescu Florentina
cu domiciliul în județul Braila municipiul Braila
sediu orașul Braila
sectorul _____ cod poștal 0100 comuna Scolilor nr. _____ bloc D2
satul _____ strada _____
sc. 1 etaj _____ ap. 2 înregistrată la nr. 9006 din 7.02. 2001

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

CERTIFICĂ:

Pentru terenul și construcțiile situate în județul Braila
municipiul _____
orașul Braila sectorul _____
comuna _____ satul _____
cod poștal 0100 strada Scolilor bl. D2, sc. 1, ap. 2 nr. _____
Nr. fișă cadastrală _____ numărul topografic al parcelei _____
Nr. Carte Funciară _____
sau identificat prin plan de situație

1. REGIMUL JURIDIC - teren situat în intravilan destinat pentru
construcții ; situat în zona de sit istoric
- proprietar , St = 15,85 mp

2. REGIMUL ECONOMIC

- fara reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC

- se va asigura o echipare tehnico-edilitara corespunzătoare

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, conform cererii, pentru:

aut. de constr. și închidere balcon

nu ține loc de autorizație de construire și are valabilitate 12 luni de la data emiterii

L.S.

PRIMAR,
anton lungu

DIRECTOR A.P.L.

Jr. Bossoanca Sorina

SECRETAR,

Ioana Stoian

ARHITECT ȘEF,

arn. Marinescu Marcel

TEHNICIAN URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ing. Gheorghe Mitica

NOTĂ:

Documentația tehnică, pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită de următoarele avize și studii

- certificat de urbanism - copie xerox
- dovada dreptului de folosință teren
- documentație PAC în 2 ex. conf. legii 50/91 republicată
- avizul ICC, ADPP, deținătorii de rețele
- acordul Comisiei 2 a CLM

Achitat taxa de 20.900 lei conform chitanței nr. 4136 din 04.02.2001

Transmis solicitantului la data de 04.04.2001 direct
prin poștă

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 200

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 200

Transmis solicitantului la data de 200 direct
prin poștă

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 3930 din 27.11 2001

Ca urmare a cererii adresate de Ionescu Nicușor

cu domiciliul/sediul în județul Brăila municipiul/orașul/comuna Brăila
sectorul/satul cod poștal 6100 strada Scolilor
nr. 28 bloc D2 sc. 1 etaj P ap. 2 înregistrată la nr. 29893 din 23.05. 2001

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE Construire și închidere balcon

ÎN VALOARE DE 10.000.000 lei COD
pe teren situat în municipiul/orașul/comuna Brăila sectorul/satul
cod poștal 6100 strada Scolilor bl. D2, sc. 1, parter nr. 28
ap. 2
Nr. fișă cadastrală numărul topografic al parcelei
Nr. Carte Funciară
În următoarele condiții
- se va respecta cu strictețe documentația anexată

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire în funcție de valoarea rezultată.

Ca urmare a Ordinului M.L.P.A.T. 58/N/99, în mod obligatoriu se va raporta trimestrial stadiul executării lucrării, conform formularului anexat. Prima raportare se va face până la iar următoarele până la data de 15 ale fiecărei luni următoare trimestrului încheiat, pe toată durata de execuție a lucrării.

Proiectul lucrărilor nr. *) _____
a fost elaborat de SC OSIRIS CONSTRUCT SRL cu sediul în județul _____
municipiul _____ orașul _____ sectorul _____
comuna _____ satul _____
cod poștal _____ strada _____ nr. _____

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI
~~X ZILE~~

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.
~~X ZILE~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

L.S. Antoni Lungu
DIRECTOR A.P.L.
Jr. Bosoi Sorina

SECRETAR,
Iordana Stoian
ARHITECT ȘEF,
arch. Marinescu Mădălin
TEHNICIAN URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,
ing. Gheorghe Mitica

Taxa pentru autorizare în valoare de 10000 lei a fost achitată conform
chitanței nr. 22/06 din 24.06 200 1

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 24.06 200 1 însoțită
prin poștă
de 1 exemplar (e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI
ZILE

PRIMAR,
L.S.

SECRETAR,
ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității 200

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 200 _____

Transmis solicitantului la data de _____ 200 direct

prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
 2. Să anunțe organelor teritoriale al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
 3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de desființare și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
 4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.
Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
 5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
 6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma desființării, în limita termenului stabilit prin autorizația de desființare.
- *) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

SOCIETATEA COMERCIALĂ
"I.P.PRODOMUS" S.A.Brăila

1912/17.06.2001

AVIZ TEHNIC

Obiectul avizului : CONSTRUIRE ȘI ÎNCHIDERE BALCON
Beneficiar : IONESCU NICUȘOR

Prin proiectul în fază PAC întocmit de S.C.OSIRIS CONSTRUCT SRL Brăila, se prevăde executarea unui balcon la parter, în dreptul bucătăriei și dormitorului (parțial) la apartamentul nr. 2, scara 1, bloc D2, din strada Școlilor, mun. Brăila.

Balconul proiectat este o construcție independentă de bloc și are dimensiunile de 1,40 m x 4,60 m.

În calitatea noastră de proiectant al blocului D2, suntem de acord cu executarea balconului proiectat, acesta neafectând rezistența și/sau stabilitatea blocului.

Director
Arh. Nicolae Mitroi



CONTRACT DE SCHIMB

Intre subsemnatii : -----

Ionescu Nicușor și Ionescu Florența, soți, domiciliati în Brăila, str.Scolilor nr.28, bl.D.2, sc.1, ap.2, pe de o parte și Maier Valter și Maier Liliana, soți, domiciliati în Brăila, str.Anton Pann nr.1, bl.AF.3, sc.3, ap.45 și respectiv Brăila, str.Hipodrom nr.25, bl.AG.1, sc.1, ap.15, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de schimb.-----

Subsemnatii Ionescu Nicușor și Ionescu Florența, declarăm că dăm soților Maier Valter și Maier Liliana, apartamentul situat în municipiul Brăila, strada Hipodrom nr.25, bloc AG.1, scara 1, etaj 3, apart. 15, format din două camere și dependințe, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sînt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil, transmitîndu-le totodată și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 15,85 m.p. din terenul pe care este contruit blocul, atribuit cu Decizia nr.340/11.01.1993 emisă de Primăria municipiului Brăila.-----

Apartamentul ce-l dăm este achitat integral și l-am dobîndit prin cumpărare de la "BRAILOC" RA Brăila cu contractul nr.5052/1993 și transcris sub nr.9973/16.09.1996 de Judecătoria Brăila.-----

Declarăm că primim de la soții Maier Valter și Maier Liliana, apartamentul situat în Brăila, B-dul Independenței, bl.D.2, sc.1, parter, apart.2.-----

Subsemnatii Maier Valter și Maier Liliana, declarăm că dăm soților Ionescu Nicușor și Ionescu Florența, apartamentul situat în municipiul Brăila, B-dul Independenței, bloc D.2, scara 1, parter, apart.2, format din trei camere și dependințe, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sînt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil, transmitîndu-le totodată și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 19,93 m.p. din terenul pe care este construit blocul, atribuit cu Decizia nr.2324/27.07.1993 emisă de Primăria municipiului Brăila.-----

Apartamentul ce-l dăm este achitat integral și l-am dobîndit prin construire cu contractul nr.94/5.11.1992 încheiat cu "BRAILOC" RA Brăila și transcris sub nr.9972/16.09.1996 de Judecătoria Brăila.-----

Declarăm că primim de la soții Ionescu Nicușor și Ionescu Florența, apartamentul situat în Brăila, str.Hipodrom nr.25, bl.AG.1, sc.1, et.3, ap.15.-----

Noi, părțile contractante declarăm că bunurile primite sînt de valori egale și nu mai avem pretenții unii față de ceilalți.-----

Apartamentele se schimbă libere de sarcini, noi, părțile contractante declarînd că apartamentele nu sînt grevate de nici o sarcină și scutim Biroul Notarului Public, Ciutacu Lenuța, de cercetarea registrului de publicitate imobiliară al Judecătoriei Brăila, garantăm pentru evicțiune totală sau parțială, declarînd că apartamentele nu au fost scoase din circuitul civil, fiind stăpînite în mod lega și continuu de la data dobîndirii și pînă în prezent.-----

.. // ..

Noi, părțile contractante declarăm pe proprie răspundere că apartamentele nu sînt în litigiu. Cheltuielile au fost suportate de părți.-

Potrivit dispozițiilor art.771 Cod procedură civilă și art.45 alin.3 din Legea 36/1995 și art.60 alin.1 din Regulamentul de aplicare al Legii 36/1995, urmează ca Biroul Notarului Public, Ciutacu Lenuța să îndeplinească obligațiunile de publicitate imobiliară la Judecătoria Brăila.

Redactat și dactilografiat la Biroul Notarului Public, astăzi, data autentificării, în 5 exemplare.

ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC
CIUTACU LENUȚA
Brăila, Bd.A.I.Cuza nr.50

PARTI
DECĂTORIA BRĂILA

Inscris a 10632

10632, 10633

10634, 10635

10636, 10637

10638, 10639

10640, 10641

10642, 10643

10644, 10645

10646, 10647

10648, 10649

10650, 10651

10652, 10653

10654, 10655

10656, 10657

10658, 10659

10660, 10661

10662, 10663

10664, 10665

10666, 10667

10668, 10669

10670, 10671

10672, 10673

10674, 10675

10676, 10677

10678, 10679

10680, 10681

10682, 10683

10684, 10685

10686, 10687

10688, 10689

10690, 10691

10692, 10693

10694, 10695

10696, 10697

10698, 10699

10700, 10701

10702, 10703

10704, 10705

10706, 10707

10708, 10709

10710, 10711

10712, 10713

10714, 10715

10716, 10717

10718, 10719

10720, 10721

10722, 10723

10724, 10725

10726, 10727

10728, 10729

10730, 10731

10732, 10733

10734, 10735

10736, 10737

10738, 10739

10740, 10741

10742, 10743

10744, 10745

10746, 10747

10748, 10749

INCHETARE DE AUTENTIFICARE NR. 2839

Anul 1996 luna septembrie ziua 27

În fața mea, CIUTACU LENUȚA, Notar public, s-a prezentat:

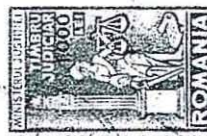
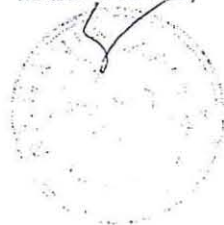
1. Ionescu Nicușor și Ionescu Floranța, soți, domiciliat în Brăila, str. Scolilor nr.20, bl.D.2, sc.1, ap.2, identificat prin GR/694470/1995
2. Maier Valter, domiciliat în Brăila, str. Anton Pann nr.1, bl.AV.3, sc.3, ap.45, identificat prin GI/514526/1995 Brăila,
3. Maier Liliana, domiciliată în Brăila, str. Hipodrom, nr.25, bl.AC.1, sc.1, ap.15, identificată prin DH/877920/1989 Brăila,

care a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele.

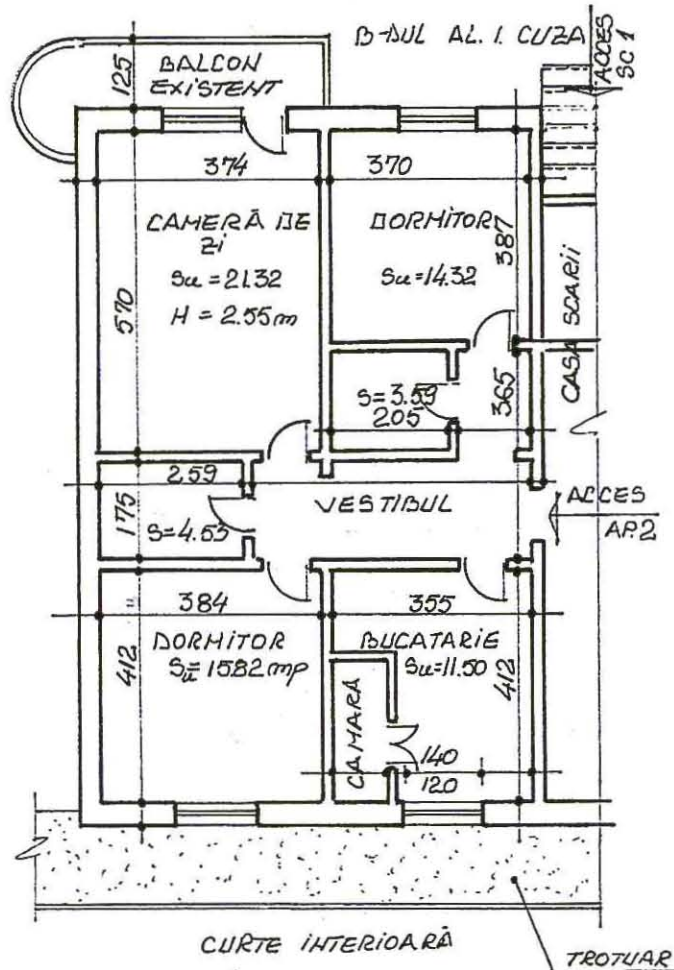
În temeiul art.8 lit.B și art.65 lit.D din Legea 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 70.000 lei cu chitanța nr.271016311/1996
S-a perceput onorariul de 120.000 lei cu chitanța nr.5099/1996
Aplicat timbru judiciar de 5.000 lei pe primul exemplar.

NOTAR PUBLIC,

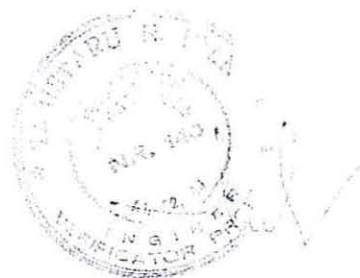
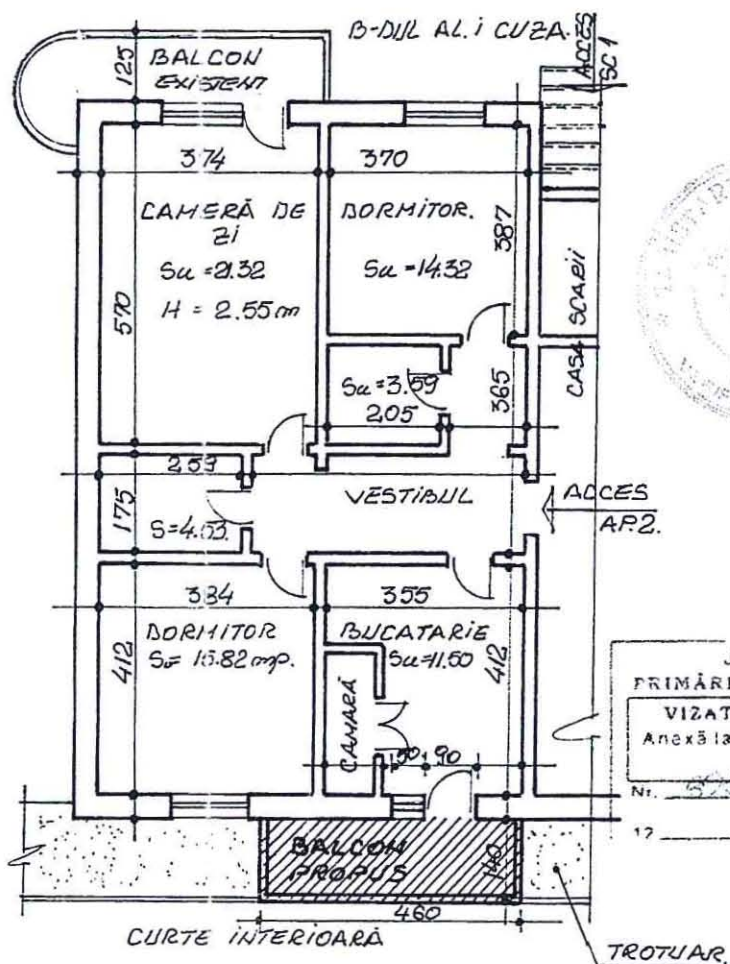


PLA SITUATIE EXISTENTĂ Sc.1



 BALCON CU $S = 6.41 m^2$ PROPUS A SE EXECUTA
PRIN DESTIINTAREA PARAPETULUI DIN
ZONA FERESTREI DE LA BUCATARIE.

100 SITUAȚIE PROPUȘĂ



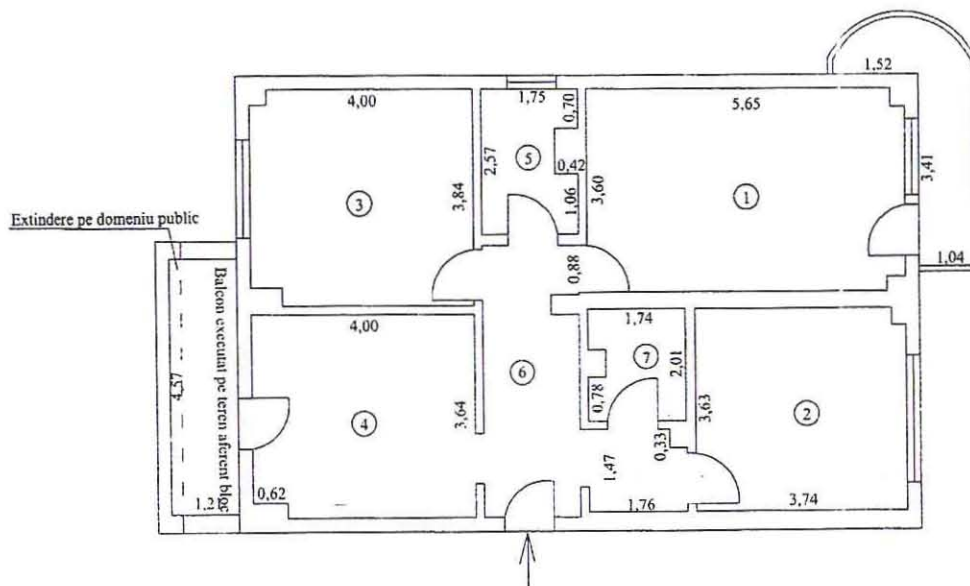
JUDEȚUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la autorizația de construcție
 Nr. 100 din 1990
 ARHITECT

STR. ȘCOLILOR NR. 28 BLD 2 SC 1 AP 2

BENEFICIAR.	DENUMIRE PR.	FAB.	SC	NRR	PROIECT
IONESCU NICUSOR	CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON PR NR OC 3801	PAC	1/100	03	SCOSIE'S CONSTRUCT SRL
DENUMIRE PLANSĂ.		INTOCNIT			Juco
PLAN: SITUAȚIE EXISTENTĂ		SING RĂDULESCU			
SITUAȚIE PROPUȘĂ		ARH. LUCA GH.			

RELEVEU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
1083		Strada Scolilor nr. 28, Bl.D2, Sc.1, parter, ap.2	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Mun. Braila
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



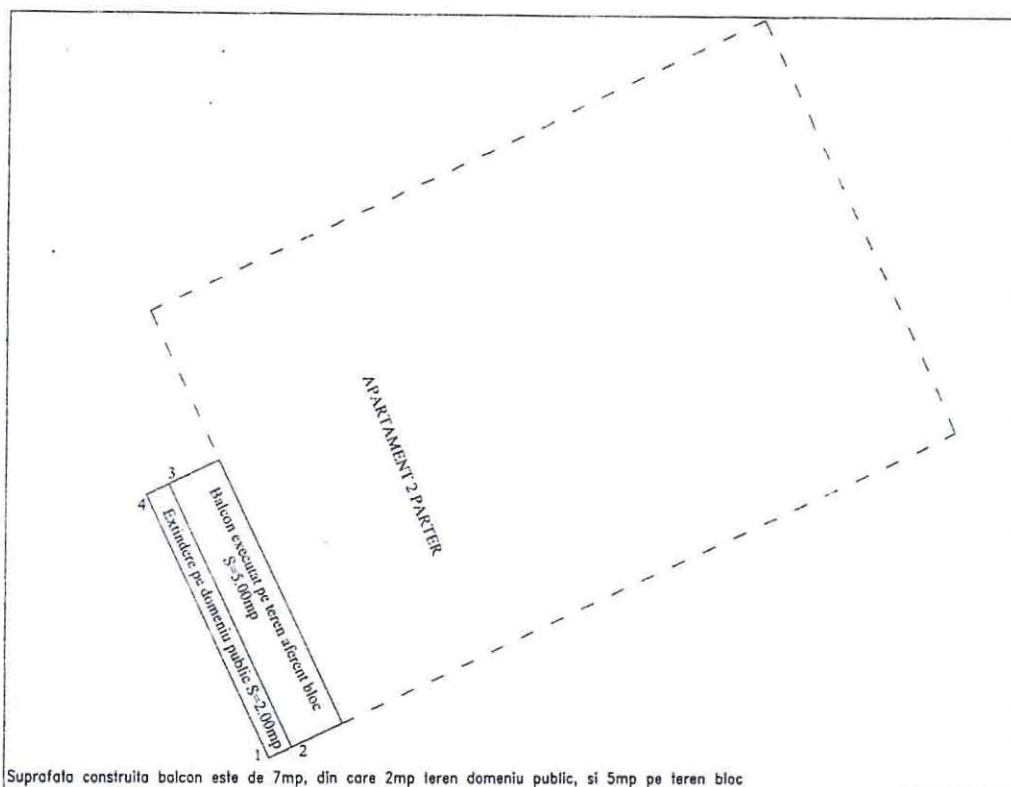
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	20.17
2	Dormitor	13.50
3	Dormitor	15.09
4	Bucatarie	14.39
5	Baie	4.16
6	Hol	10.96
7	W.C.	3.34
Suprafata utila =81.61mp		
8	BALCON	5.58
9	BALCON	5.53
Suprafata totala =92.92		
Suprafata constructiei balcon este de 7mp, din care 2mp teren domeniu public, si 5mp pe teren bloc		
Executand: PS MUNTEANU CATALINA <i>(Stampa profesionala si semnatura)</i>		Data: 11.01.2017
Receptionat		Data

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
	2.00	Jud. Braila, str. Scolilor nr. 28, Bl.D2, Sc.1,
Cartea Funciara Nr.		parter. ap.2 (extindere balcon)
Cod unitate individuala	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I.....



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiiuni
Balcon	Cc	2.00	Suprafata teren domeniul public aferent extinderii balcon
TOTAL		2.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata acte= MP Suprafata masurata =2.00MP Executiv TEANU CATALINA Confirmarea masurarii la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei si a datelor si a planului de amplasament este in conformitate cu realitatea Semnatura Data: 11.01.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila OCPI
--	---

Comparabile



130 000 lei

Trimite mesaj

0752 762 827



marian

Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

250m patrati, loc de casa STRADA PLEVNEI

Braila, Judet Braila Adaugat La 10:10, 13 Ianuarie 2017, Numar anunt: 114381153

Proiecteaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Agentie

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

250 m²

7m deschidere, 34m lungime, canalizare, curent electric, gaze si fundatie pentru casa ... se poate vedea pe strada plevnei nr 225



125 €

negociabil

Trimite mesaj

Braila, Judet Braila

Ved pe harta

Vlad

Pe site din an 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren de vânzare centru istoric Brăila

Braila, Judet Braila Adaugat La 14:02, 17 Ianuarie 2017, Numar anunt: 109351734

Proiecteaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

1326 m²

Proprietar - Teren de vânzare intravilan în orașul Brăila în centrul istoric, pe Calea Galați - lângă Muzeul de Artă și via-aviz de Teatrul „Maria Filotti”.

Teren suprafață - 1326 m²

Deschidere - 35,40 m la Calea Galați și o parte la str. Bolintineanu.

Preț: 125/m² Euro discutabil.

Se poate construi clădire P+ conform zonei istorice și apoi închiriat spațiul, mai ales că este ultracentral. Ideal pentru orice spațiu (hotel, restaurant, bancă, etc.).

Acte de proprietate, cadastru.



Teren Bulevardul Dorobanilor

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 09.08, 15 ianuarie 2017, Numar anunt: 114079791



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

400 m²

Teren pe Dorobanti
Suprafata de 400 mp
10m deschidere
40 lungime

55 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0771 210 989

Braila, judet Braila
Vezi pe harta



Mihnea

Pe site din iun 2015

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Tiparaza



Teren ultracentral Braila

Braila, judet Braila Adaugat La 17.55, 28 decembrie 2016, Numar anunt: 100982062



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

250 m²

Teren 250 mp, intravilan, ultracentral, 9 m deschidere la strada, situat pe bld. Imparatul Traian, zona rezidentiala, acces la toate utilitatile.

35 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0723 749 967

Braila, judet Braila
Vezi pe harta



Costin

Pe site din aug 2016

Anunturile utilizatorului

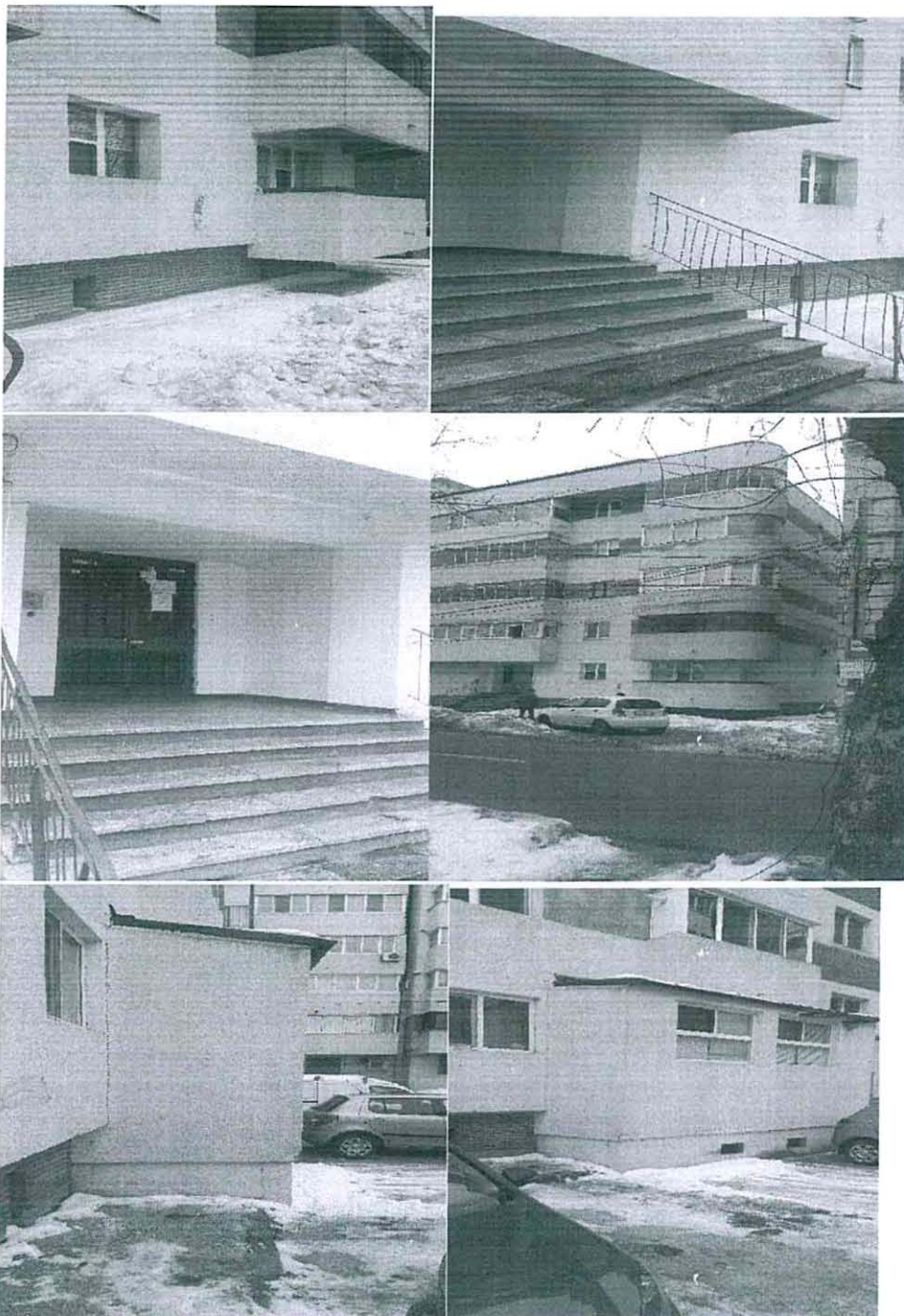
Raportaza

Tiparaza

Amplasament



Foto



Scara. 1 : 100.

O.C.P.I. BRAILA
2540 31. IAN. 2017
Nr. R.G.I. Data.



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni	
1	TDI	CC	15	limite materializate cu perete constructie si zidarie Nota: teren domeniu public aferent extindere windfang, rampa si alee acces	
TOTAL			15		

B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentiuni

Suprafata conform masuratori = 15mp
 Suprafata conform acte = 15mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 18.02.2016	 CERTIFICAT DE AUTORIZARE NO-BR-FNA0029 MOCANU MAGDALENA MARIANA CATEGORIA B	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	---	--

Anex nr.4.2
La HCM nr. 149/28.04.2017

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : Teren in suprafata indiviza de 15 mp proprietatea Consiliului Local Municipiului Braila , categoria curti-constructii situat in Braila , Strada Rosiorilor nr.1, bloc A47, scara 1, parter, ap.1 , jud Braila.

Prezentul raport a fost intocmit de:
Ec. Velicu Casiana Nicoleta



Prezentul raport:

- a fost intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR
- este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit
- este valabil numai cu stampila in original a evaluatorului care a intocmit raportul

- decembrie 2015 -

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2016
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Teren categoria curti construcții proprietatea Mun Braila în suprafața indiviză de 15 mp situat în Braila, Strada Rosiorilor nr.1, bloc A47, scara 1, parter, ap.1, jud. Braila, proprietatea Consiliul Local Municipiului Braila.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului supus evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini, cu excepția cazului în care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizează pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei pentru suprafața de teren menționat în raport (15 mp) la data de 31.12.2015 proprietatea Consiliul Local Municipiului Braila.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2015. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.12.2015. Data raportului este 10.04.2017.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizată în perioada - de către evaluator Velicu Casiana Nicoleta. Cu ocazia inspecției, din informațiile culese cu sprijinul specialiștilor din departamentele tehnice au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică și a deprecierei funcționale.

Evaluatorul nu dispune de aparatura necesară în și nu este avizat în determinarea cu exactitate a stării tehnice a bunurilor evaluate. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a întocmit respectând recomandările standardelor de evaluare SEV 2016:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Deoarece unele proprietăți din patrimoniul societății evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca și garanții pentru diferite instituții financiare, evaluarea s-a făcut și cu respectarea prevederilor:

SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.

Având în vedere faptul că raportul de evaluare cuprinde și evaluarea tuturor bunurilor mobile de natură echipamentelor, utilajelor, stocurilor, mobilierului, calculatoare și birotică, etc.

VELICU CASIANA NICOLETA – membru titular al A.N.E.V.A.R

E_mail velicu_casiana@yahoo.com



aflate în proprietatea clientului, acesta a ținut cont, în exprimarea unei opinii asupra valorii de piață acestora și de:

SEV 220 – Masini, echipamente și instalații

De asemenea s-a ținut cont și de recomandările următoarelor ghiduri metodologice de evaluare:

- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor și instalațiilor;
- GME 520 - Evaluare pentru garantarea împrumuturilor. Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul aferent), corelat cu specificațiile GME 520 referitoare la evaluarea garanțiilor reale materiale, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Tipul valorii estimate:

Valoare de piață, așa cum este ea definită în SEV 100 - Cadrul general:

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

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (în cazul imobilizărilor corporale mobile specializate premisa evaluării este aceea ca transferul se va face împreună cu amplasamentul/componenta imobiliară, în ipoteza („instalat / montat pe amplasament”);

Conformitatea cu SEV

• Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

• Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

• Obiectul raportului de evaluare fiind proprietăți de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

• Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la SEV 220 - Masini, echipamente și instalații pentru o pondere destul de redusă de echipamente achiziționate second-hand, care prezintă o dată de fabricație anterioară celei de intrare în patrimoniu, despre care nu s-au avut la dispoziție suficiente informații pentru determinarea costului de înlocuire brut.

Studiul de evaluare a avut în vedere standardele din domeniul evaluării și standardele internaționale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justă (de piață) care se definește în continuare conform standarde.

„ Valoarea de piață a proprietății imobiliare reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri ”.

- Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștință de cauză într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.



- Valoarea de piata pentru utilizarea existenta

„ Valoarea de piata pentru utilizarea existenta reprezinta suma estimata pentru care o cladire ar putea fi schimbata, la data evaluarii, pe baza ipotezii de continuare a utilizarii actuale, dar presupunand ca imobilul este liber/neocupat, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere “.

Costul de inlocuire net (CIN)

„Costul de inlocuire net (CIN) este o procedura de evaluare folosita in stabilirea valorii pentru utilizarea existenta in cazul proprietatilor specializate care se vand rar sau niciodata, altfel decat ca parti ale unei afaceri. Aceasta nu este considerata ca o metoda derivata din piata, desi unele analize, care stau la baza unor estimari ale valorii de piata, se bazeaza pe date derivate din analiza CIN al vanzarilor instalatiilor de productie. In absenta unor date de piata CIN este adoptat ca substitut (inlocuitor) al analizei de piata“.

Standardele internationale de evaluare definesc principalele valori si concepte folosite in acest raport, dupa cum urmeaza:

Rata de capitalizare: Orice divizor (de obicei, exprimat procentual) care este folosit pentru a transforma venitul in valoare.

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 31.12.2015 de 4,5245 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Situatia contabila a activelor evaluate;

⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, tocmai.ro, autovit.ro, automarket.ro



• Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2016 precum și a ghidurilor ANEVAR 2016;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul firmei, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. 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 aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează 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 specifică bunurilor evaluate 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 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

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

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.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem

exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

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. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

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;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și

imbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Condiții limitative:

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Dimensiunile corpurilor de construcție ale proprietății au fost preluate din descrierea legală a acesteia (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris 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.



2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren categoria curti constructii in suprafata indiviza de 15 mp proprietatea Consiliul Local Mun Braila teren situat in Braila, Strada Rosiorilor nr.1, bloc A47, scara 1, parter, ap.1 , jud. Braila.

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare , conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul , este zona centrala a Mun Braila.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitate. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si **tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile**, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Imobilul se afla situat intr-o zona in care a existat cerere pentru proprietati de tip comercial. Puterea de cumparare a investitorilor este mica si foarte mica.

Conditiiile pietei raportate la preturile de tranzactionare , in Euro, au scazut cu 50-55 % in ultimele 6 luni.

- oferte de inchiriere spatii depozitare – comerciale 1-7 EURO/mp

Piata constructiilor:

- Costurile actuale pentru constructia unei proprietati rezidentiale comerciale sunt de 250-500 EURO/mp desfasurat de constructie la care se adauga 50 EURO/mp util pentru amenajarea

terenului: terase , alei, parcuri, utilitati. Preturile oferite pentru cumparare sunt mici fata de cele de constructie (30-60%) .

Pentru constructiile de locuinte, spatii comerciale sau administrative si in general pentru piata imobiliara aceasta perioada este de stagnare si criza economica, a carei durata nu o poate prevedea nimeni cu exactitate.

Situatia proprietatilor de genul celei analizate este si mai dificila , cererile pentru cumparare si inchiriere fiind mai putine decat oferta.

Evolutia preturilor din acest an va continua tendinta de domolire inceputa anul trecut, dupa o perioada de cativa ani in care salturile erau aproape duble in fiecare an.

Piata proprietatilor imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii , cererea este relativ scazuta. Situatia actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a transformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor, capitalizarea veniturilor si implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1 . Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Utilizarea trebuie sa fie:

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in

ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.

- **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;

- **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual , cea ca teren cu dest curti constructii -rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:

- metoda comparatiei directe de piata
- metoda proportiei (alocarii);
- metoda extractiei;
- metoda parcelarii;
- metoda reziduala;
- metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietati similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietatii subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietatile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. In cazul de fata din publicațiile locale, cat si din informațiile culese de la

diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

În zona s-au vândut mai multe terenuri, după cum rezulta din analiza de piață realizată cu ocazia finalizării prezentei lucrări.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 3 comparabile proprietăți.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, etc.

În zona în care este amplasat terenul de evaluat există oferta minimă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale, de la vânzatori și de la agențiile imobiliare.

În cazul terenului subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile a căror caracteristici principale sunt prezentate în Anexa 2.

Estimarea chiriei

Conform **prevederilor legale**, „limita minimă a prețului chiriei se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare a terenului în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.



ANEXA 2:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ANEXA 2

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	15.00	250	250	390
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		116.00	140.00	153.85
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-17.40	-21.00	-23.08
Pret estimat (EURO/mp)		98.60	119.00	130.77
Drepturi de proprietate	Chirie	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Valoare corectie (EURO/mp)		-25	-30	-33
Pret corectat (EURO/mp)		73.95	89.25	98.08
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		73.95	89.25	98.08
Conditii de piata	Dec-15	actual	actual	actual
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		73.95	89.25	98.08
Localizare	Braila, Strada Rosiorilor nr.1, bloc A47, scara 1, parter	Central	Ultracentral	Ultracentral
Corectie (%)		-5%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3.70	-13.39	-14.71
Pret corectat (EURO/mp)		70.25	75.86	83.37
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		70.25	75.86	83.37
Suprafata	15.00	250	250	390
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		-14.05	-15.17	-16.67
Pret corectat (EURO/mp)		56.20	60.69	66.69
Relieful/forma terenului	regulat	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		56.20	60.69	66.69

EVALUATOR EBM, EPI ANEVAR : Ec. VELICU CASIANA NICOLETA
TELEFON 0744/576741

Altele	indiviziune	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare Corectie (EURO/mp)		-5.62	-6.07	-6.67
Pret corectat (EURO/mp)		50.58	54.62	60.02
Corectie totală netă (EURO)		-48.02	-64.38	-70.75
Corectie totală netă (%)		-41%	-46%	-46%
Corectie totală brută (EURO)		48.02	64.38	70.75
Corectie totală brută (%)		41%	46%	46%
Suprafata teren (mp)	15.00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	50.58	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	760	EURO		
* cea mai mica corectie totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				A

In urma aplicarii metodei , prin care informatiile au fost analizate , comparate si corectate , functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile A unde Pret corectat/mp = 50.58 eur/mp, deoarece in acest caz, corectia brută totală este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totală este mai mica pentru imobilul comp A, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 15 mp proprietatea Consiliul Local Municipiului Braila este de 50.58 E/mp.



ANEXA 3 – ESTIMAREA CHIRIEI

Chiria

Chiria anuala /mp	9.17 lei
Chiria anuala total suprafata (15 mp)	137.55 Lei
	30.4 Eur
Chiria lunara /mp	0.76 Lei
Chiria lunara total suprafata (15 mp)	11.4 Lei
	2.52 Euro
Curs euro : (31.12.2015)	4,5245 Lei /eur



4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Conform metodelor aplicate anterior la evaluarea imobilului prezentat, se observa valorile foarte apropiate intre metodele de evaluare, ceea ce denota corectitudinea aplicarii metodelor. Evaluatorul trebuie sa aleaga o valoare corespunzatoare uneia dintre cele folosite.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie. Chiar di datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. Desi datele tranzactiilor comparabile pot fi precise si adecvate , acestea se refera la evenimente ce au avut loc inainte de data evaluarii. Aceste date ce reflecta trecutul sunt relevante in masura in care pot ajuta evaluatorul sa estimeze beneficiile anticipate viitoare aduse de proprietate si valoarea prezenta a acestor beneficii.

In urma aplicarii metodelor de evaluare posibile au rezultat urmatoare valori:

Chiria

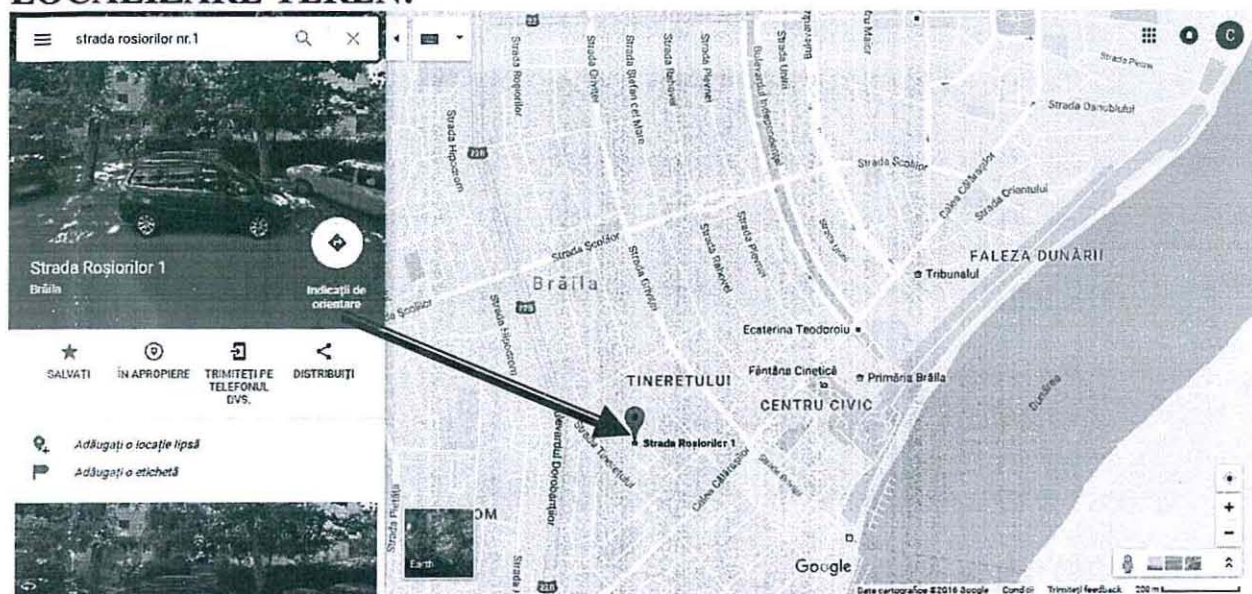
Chiria anuala /mp	9.17 lei
Chiria anuala total suprafata (15 mp)	137.55 Lei
	30.4 Eur
Chiria lunara /mp	0.76 Lei
Chiria lunara total suprafata (15 mp)	11.4 Lei
	2.52 Euro
Curs euro : (31.12.2015)	4,5245 Lei /eur

Expert Evaluator EBM, EPI
Ec. Velicu Casiana Nicoleta

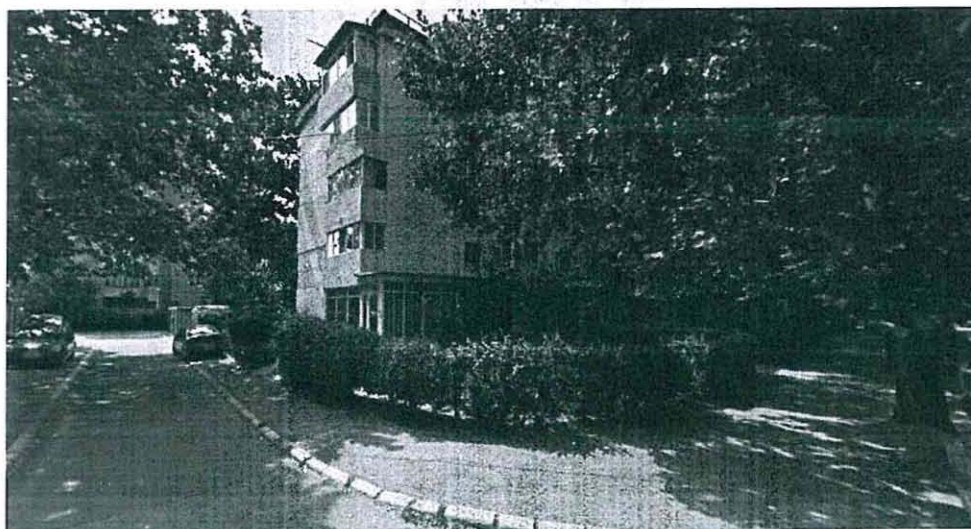


EVALUATOR EBM, EPI ANEVAR : Ec. VELICU CASIANA NICOLETA
TELEFON 0744/576741

LOCALIZARE TEREN:



FOTO



VELICU CASIANA NICOLETA – membru titular al A.N.E.V.A.R
E_mail velicu_casiana@yahoo.com

Comparabila 1 :

<http://www.olx.ro/adprint/teren-intravilan-zona-garii-ID4b7c2.html>

Teren intravilan zona Garii

Braila, judet Braila | Adaugat La 07:53, 16 august 2016, Numar anunt: 61754606

teren 250 mp, deschidere 6,40 m, toate utilitatile pe teren.

Acte la zi, intabulare, pret negociabil.

Contact,

Agentia Carjan Dumitru

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	250 m ²
Pret	130 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Agentia Carjan Dumitru**

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

Telefon: **0724 532 026**

Comparabila 2:

<http://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-braila-ID23mVn.html#e6d405776f>

Teren ultracentral Braila

Braila, judet Braila | Adaugat La 20:37, 18 august 2016, Numar anunt: 30355843

Teren 250 mp pe strada Imparatul Traian, deschidere 9 m adancime 27 cadastru si intabulare. Utilitati.

Terenul se afla in vecinatatea unei viitoare zone rezidentiale

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	250 m ²
Pret	140 €

Contact data

Persoana de contact: **claudiu**

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

Telefon: **0744 376 735**

Skype: **flavi71**



VELICU CASIANA NICOLETA – membru titular al A.N.E.V.A.R.

E_mail velicu_casiana@yahoo.com

Comparabila 3:

<http://www.olx.ro/adprint/vanzare-teren-IDwYso.html>

vanzare teren

Braila, judet Braila | Adaugat La 11:38, 16 august 2016, Numar anunt: 7620568

teren. St-390mp, L-13m, canal, canalizare, curent, posibilitate gaze, zona ultracentral - Dunare, accept si doua rate

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	390 m ²
Pret	60 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Liana**

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

Telefon: **0722 275 583**



VELICU CASIANA NICOLETA – membru titular al A.N.E.V.A.R

E_mail velicu_casiana@yahoo.com

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

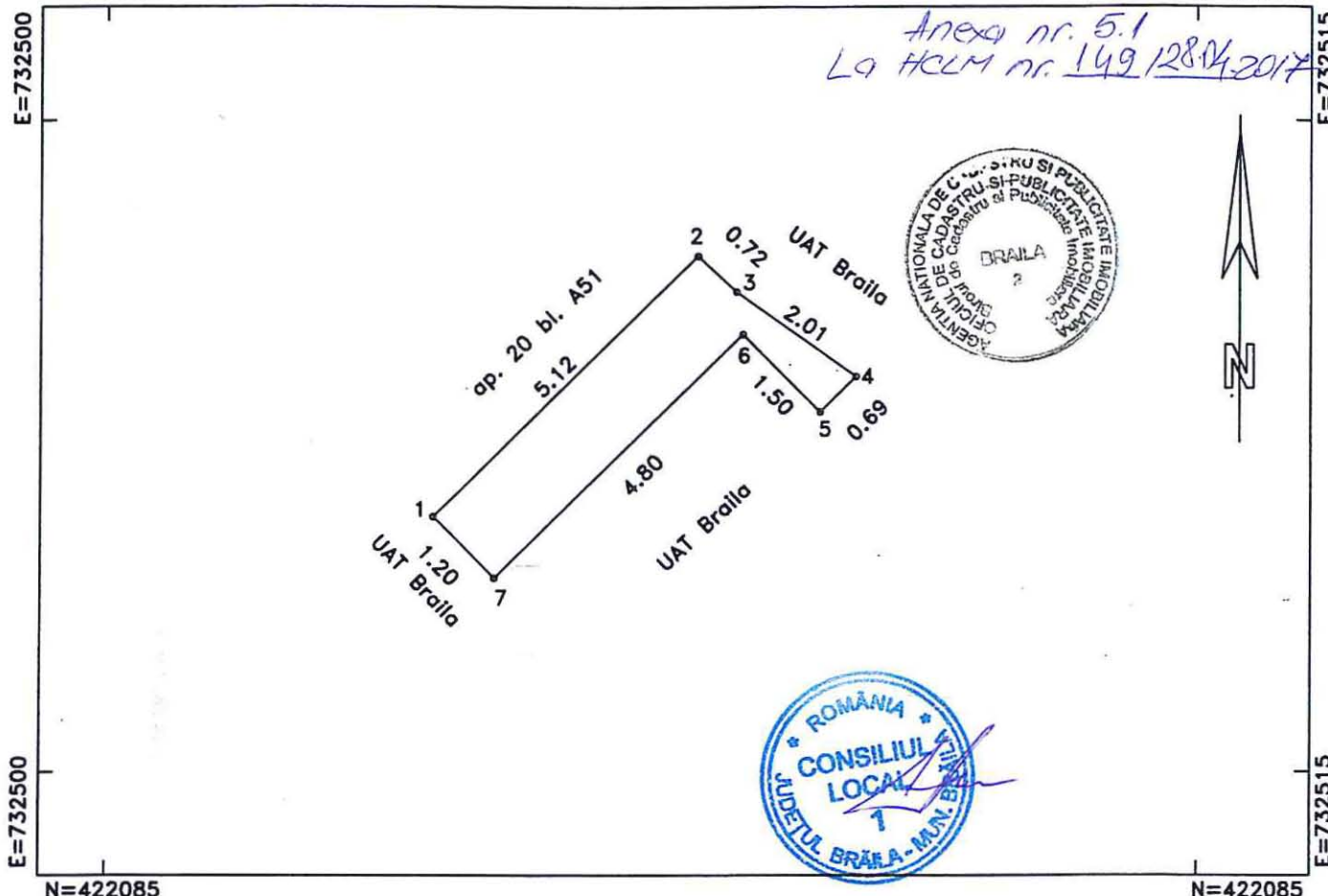
57893/09. SEP. 2016

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
89680	7	Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Ghiocellor, nr. 12, bl. A51, langa ap. 20

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------

N=422100

N=422100



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	7	1-2 constructie in rest nematerializat
TOTAL		7	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=7mp

Suprafata din acte=7mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

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

Semnatura si stampila

Data:07/09/2016

Inspector
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA

Confermarea imobilului in baza de date integrala si stabilirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Brăila, str. Ghiocelor nr. 12, bl. A51, sc. 2, parter, alee de acces ap. 20, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public



- teren și chirie – 7 mp

DATA EVALUĂRII: 11.01.2016

SOLICITANT: PETRE GEORGIAN

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

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

PREZENTAREA DATELOR

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

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calculule evaluării
Documentele evaluării
Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, STR. GHIOCEILOR NR. 12, BL. A51, SC. 2, PARTER, ALEE DE ACCES AP. 20, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA-DOMENIUL PUBLIC.

Solicitantul lucrării: **PETRE GEORGIAN**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 11.01.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,5275 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

900 lei echivalent a 200 (139,87 lei/mp)

Suprafața este de 7 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de **57 lei (8,21 lei/mp).**

Valoarea estimată a chiriei lunare este de **5 lei (0,68 lei/mp).**

Data: 11.01.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie **terenul situat în Brăila, str. Ghiocellor nr. 12, bl. A51, sc. 2, parter, alee de acces ap. 20, 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, **PETRE GEORGIAN.**

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. Ghiocellor nr. 12, bl. A51, sc. 2, parter, alee de acces ap. 20, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public**, în vederea închirierii.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

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

Drepturile de proprietate evaluate.

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

Dreptul de proprietate asupra construcției-extindere aparține **PETRE GEORGIAN**.

Apartamentul nr. 22 aparține lui

- **PETRE GEORGIAN**

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. Ghiocelor nr. 12, bl. A51, sc. 2, parter, alee de acces ap. 20, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul public.**

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 7,0 mp .

Data inspecției: 11.01.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **centrală a orașului Brăila.**

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 7 mp.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are **acces din parcare interioară a blocului A51.**

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Descrierea construcțiilor.

Pe teren va fi construită o alee de acces pentru apartamentului nr. 20, cu suprafața construită de 7 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 imobiliara nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

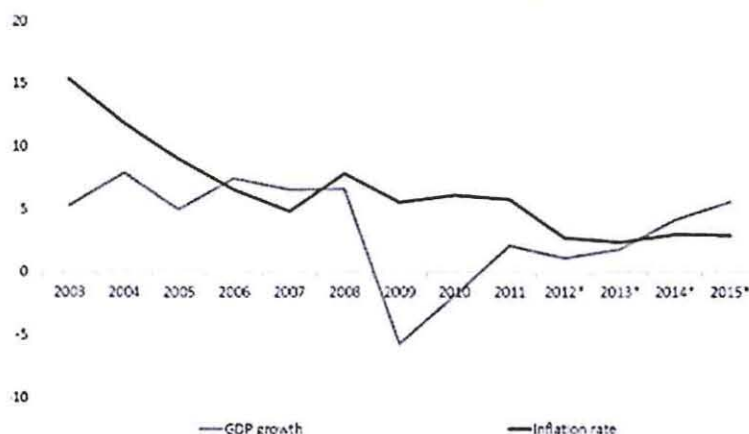
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

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

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la lunie 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 estimeaza o crestere a PIB de 2,4% in 2013, bazat pe o continua crestere a exporturilor si a productiei industriale, in timp ce o crestere medie a PIB de 3,7% per an este estimata pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip rezidential, situata intr-o zona rurala .

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este sistematizata, in care predominante sunt noi onstruite in ultimii ani.

Aria pietei – aria pietei imobiliare a proprietatilor rezidentiale din zona urbană-centrală , in Brăila . Proprietatea subiect fiind o casa cu regim de inaltime P și P+1E, piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor rezidentiale situate in zonele centrale ale mun. Brăila.

Piata proprietatilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimta tot mai tare si in Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuada de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

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

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

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

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

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

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii 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 centrală** de tip rezidențial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **85 – 145 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **0,80 – 2 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 = rezidențială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

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

Estimarea chiriei.

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

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Brăila, str. Ghiocelor nr. 12, bl. A51, sc. 2, parter, alee de acces ap. 20, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila-domeniul public**, este de:

900 lei echivalent a 200 (139,87 lei/mp)

Suprafața este de 7 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 57 lei (8,21 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 5 lei (0,68 lei/mp).

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: PETRE GEORGIAN

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 11.01.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculule evaluării

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	7,00	310	260	690
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		161	123	115,9
Drepturi de proprietate	cu restrictii	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-40	-31	-29
Pret corectat		121	92	87
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)		120,97	92,31	86,96
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-18,15	-13,85	-13,04
Preț corectat (EURO)		102,82	78,46	73,91
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)		102,82	78,46	73,91
Localizare	Central	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		102,82	78,46	73,91
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)		102,82	78,46	73,91
Destinatia (utilizarea terenului)	mixt	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-25,71	-19,62	-18,48
Preț corectat (EURO)		77,12	58,85	55,43
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		77,12	58,85	55,43
Suprafata si dimensiuni	7,00	310	260	690
Corectie procentuala		-30%	-30%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-23,14	-17,65	-19,40
Preț corectat (EURO)		53,98	41,19	36,03
Altele	inchiriere	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-13,50	-10,30	-9,01
Preț corectat (EURO)		40,49	30,89	27,02
Total corectie bruta		120,80	92,18	88,92
total corectie bruta cea mai mica		74,90%	74,90%	76,69%
Valoarea estimata	rotund	30,89	EUR/mp	
		139,87	lei/mp	
Curs euro		4,5275	lei	
\$ teren/mp	7,0	200 €	900 lei	

ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

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

Luna	Dobânda
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
februarie-15	2,25
ianuarie-15	2,50
decembrie-14	2,75
MEDIA	2,00

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

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

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

$$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i} = 17,03$$

Valoarea de piață / mp **139,87 lei**

Suprafața de teren (mp) 7,00

Chiria:

Chiria anuală / mp 8,21 lei

Chiria anuală total suprafață 57 lei

13 €

Chiria lunară/mp 0,68 lei

Chiria lunara total suprafață 5 lei

1 €

Curs Euro: 4,5275 lei

Documentele evaluării

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR
NR. 47862 P.L. 2015

Către,
Petre Georgian
Str. Ghiocilor nr.12, bl.A51, sc.2, ap.22 – Brăila

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr.47862/2015 prin care solicitați închirierea terenului în suprafață de 5,80 mp situat în Brăila, str. Ghiocilor nr.12, bl.A51, sc.2,ap.22 în vederea „construire alee acces-construcție cu caracter provizoriu” vă comunicăm că este necesar să depuneți la dosar următoarele acte:

- acordul notarial al vecinilor direct afectați-pentru construire alee acces;
- copie autorizație de desființare pentru aleea de acces existentă;
- schița anexă la Certificatul de Urbanism nr.910/26.06.2015;
- în conformitate cu prevederile Regulamentului privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public aprobat prin H.C.L.M. nr.199/29.07.2015 CAP II pct.2.18 este necesar să depuneți la dosar un raport de evaluare întocmit de către un expert atestat A.N.E.V.A.R.

Vă putem soluționa cererea numai după completarea documentației conform observațiilor de mai sus.

PRIMAR,

Aurel Gabriel Simionescu



SECRETAR,

Ion Drăgan

ARHITECT ȘEF,

Marian ION

ȘEF SERVICIU AUTORIZAȚII,

Mihaela Munteanu

Întocmit

Mădălina Cochino

ROMÂNIA
Judetul Braila
Primaria Municipiului Braila
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 96 din 26.05.2015

În scopul:

CONSTRUIRE ALEE ACCES
- CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU -

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾

PETRE GEORGIAN

cu domiciliul²⁾/sediu în judetul Braila municipiul/orașul/comuna Braila
satul sectorul cod poștal
Str. Ghiocelor nr. 12 bl. A51 sc. 2 et. ap 22
telefon/fax e-mail înregistrată
la nr. 23344 din 28.05.2015 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în
judetul Braila, municipiul Braila, cod poștal Str. Ghiocelor
nr. 12 bl. A51 sc. 2 et. P ap 20 sau identificat prin³⁾

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : apartament
cu Suprafața utilă = 79.00 mp, conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr 71299-C1-U5 din 09.04.2015.

servituti/sarcini : - nu este cazul ;
situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului ;
documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - nu este cazul ;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală : - teren liber - condominiu ;
destinații admise (sau neadmise) : - locuințe, instituții publice, servicii de interes general ;
reglementări fiscale specifice : - nu este cazul ;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicatorii urbanistici avizati prin PUG (PUZ / PUD) :

- se solicita construire alee acces - constructie cu caracter provizoriu ;
- aleea de acces va avea $S_c = 6,30 \text{ mp}$ conform documentatiei depuse ;
- in conformitate cu prevederile art 48 al.(3) din Ordinul nr 839/2009, avand in vedere caracterul provizoriu, durata de existenta a constructiei este limitata pana la expirarea contractului de inchiriere ;
- in documentatie (memoriu si plan) se va preciza latimea trotuarului de protectie al blocului, vecinii direct afectati si numarul de la apartamentele ocupate de acestia ;
- se va pastra paleta cromatica a fatadelor existente;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat) pentru/intrucât :

CONSTRUIRE ALEE ACCES
- CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU -

) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezintă solicitantului, formulat în cerere

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

Agentia pentru Protectia mediului-Braila, B-dul Independentei nr. 14 bl. B5, tel. 0239/616899

(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

Denumirea si adresa acestuia se personalizeaza prin grija autoritatii administratiei publice emitoare.)

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de

următoarele documente :

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

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

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

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

d.2) avize și acorduri privind :

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

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

- acord Inspectoratul de Stat în Construcții;
- acordul notarial al vecinilor direct afectați – pentru construire alea de acces ;
- contract de închiriere cu Asociația de Proprietari pentru terenul aparținând condominiului ;
- contract de închiriere pentru ocuparea domeniului Municipiului Braila ;
- proces verbal de punere în posesie ;
- copie autorizație de destinație pentru alea de acces existentă ;

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

- acordul proiectantului inițial sau raport de expertiză tehnică ;

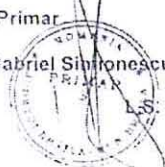
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

- taxa timbru de arhitectură : 0.05% din valoarea investiției
- taxa pentru autorizația de construire : 0.5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1.00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință

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

Primar
Aurel Gabriel Simionescu



Secretar,

Ion Dragan

Arhitect-Sef

Marian ION

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

Primar,

Secretar,

L.S.

Arhitect-Şef

Data prelungirii valabilității:

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

Se completează : Primarul Municipiului Braila

*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezintă solicitantului, formulată în cerere.

**) Se completează : Primarul Municipiului Braila

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

MEMORIU TEHNIC
Necesar emiterii certificatului de urbanism

OBIECTIV: CONSTRUIRE ALEE ACCES
BENEFICIAR: PETRE GEORGIAN
AMPLASAMENT: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. GHIOCEILOR,
NR. 12, BL. A51, SC. 2, AP. 20, PARTER

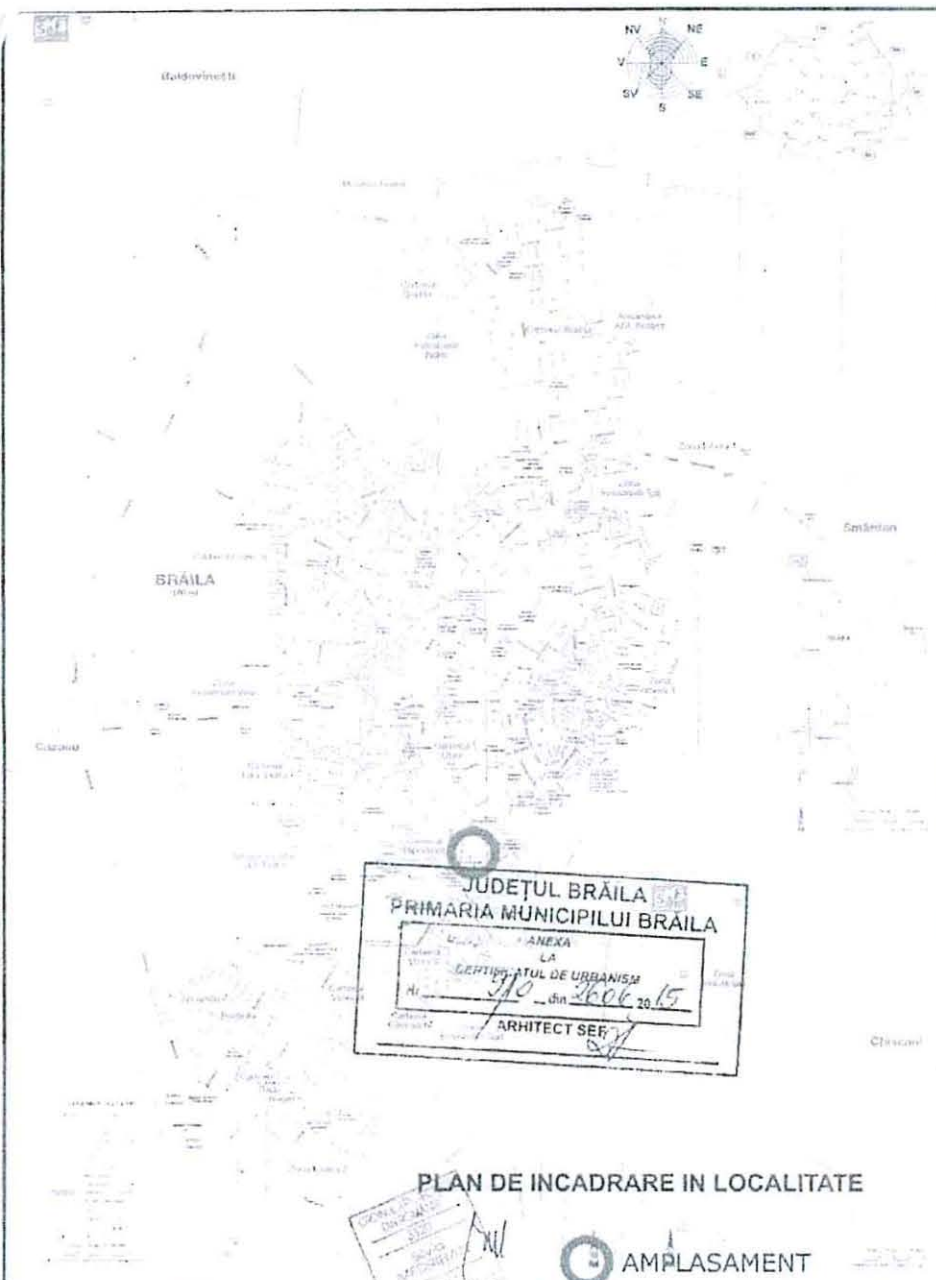
Beneficiarul, Petre Georgian, detine in proprietate imobil situat in Jud. Braila, mun. Braila, str. Ghiocailor, nr. 12, bl. A51, sc. 2, ap. 20, parter, in suprafata utila de 78,92 mp, avand nr. cadastral 189, conform contractului de vanzare-cumparare nr. 1021, din 09.07.2008.

Prin tema de proiectare, titularul de investitie solicita construire alee acces, avand o arie construita de 6,30 mp si o arie desfasurata de 6,30 mp.

Beneficiarul va obtine toate avizele, acordurile si studiile de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism.

Intocmit,
Arh. Silvia Medrihan





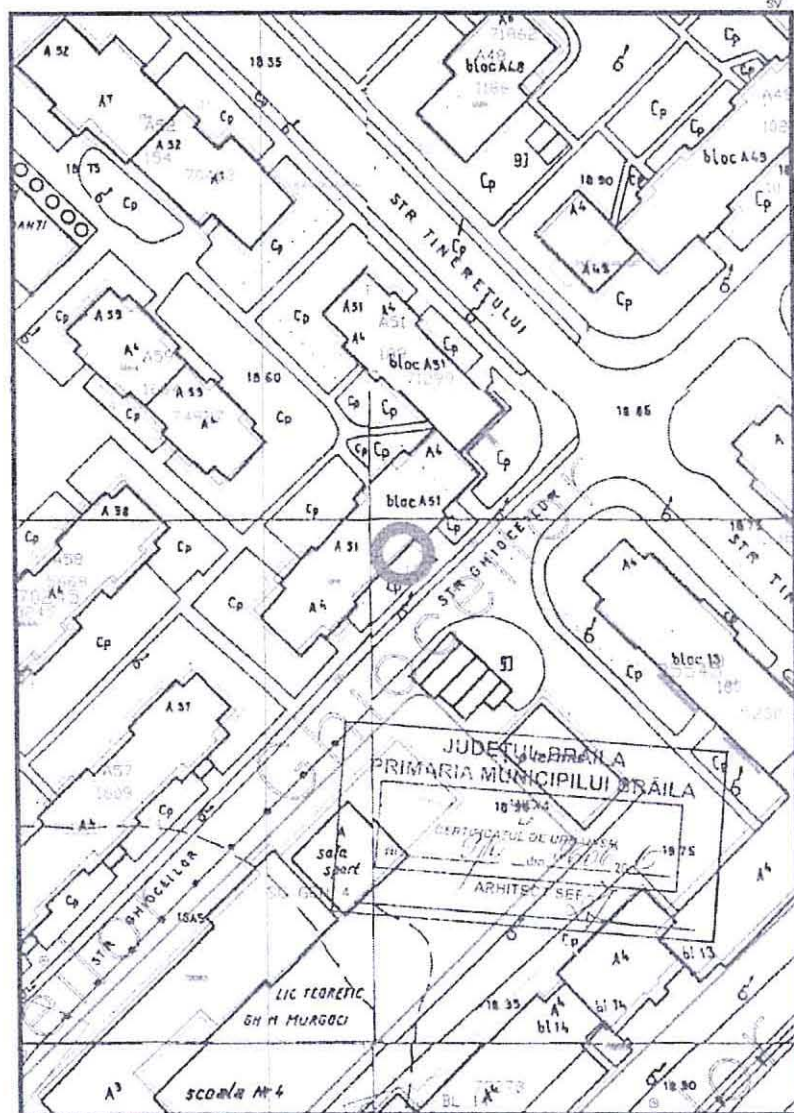
JUDEȚUL BRAILA
PRIMĂRIA MUNCIPILUI BRAILA
 ANEXA LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 310 din 26.06.2015
 ARHITECT SER

PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

AMPLASAMENT

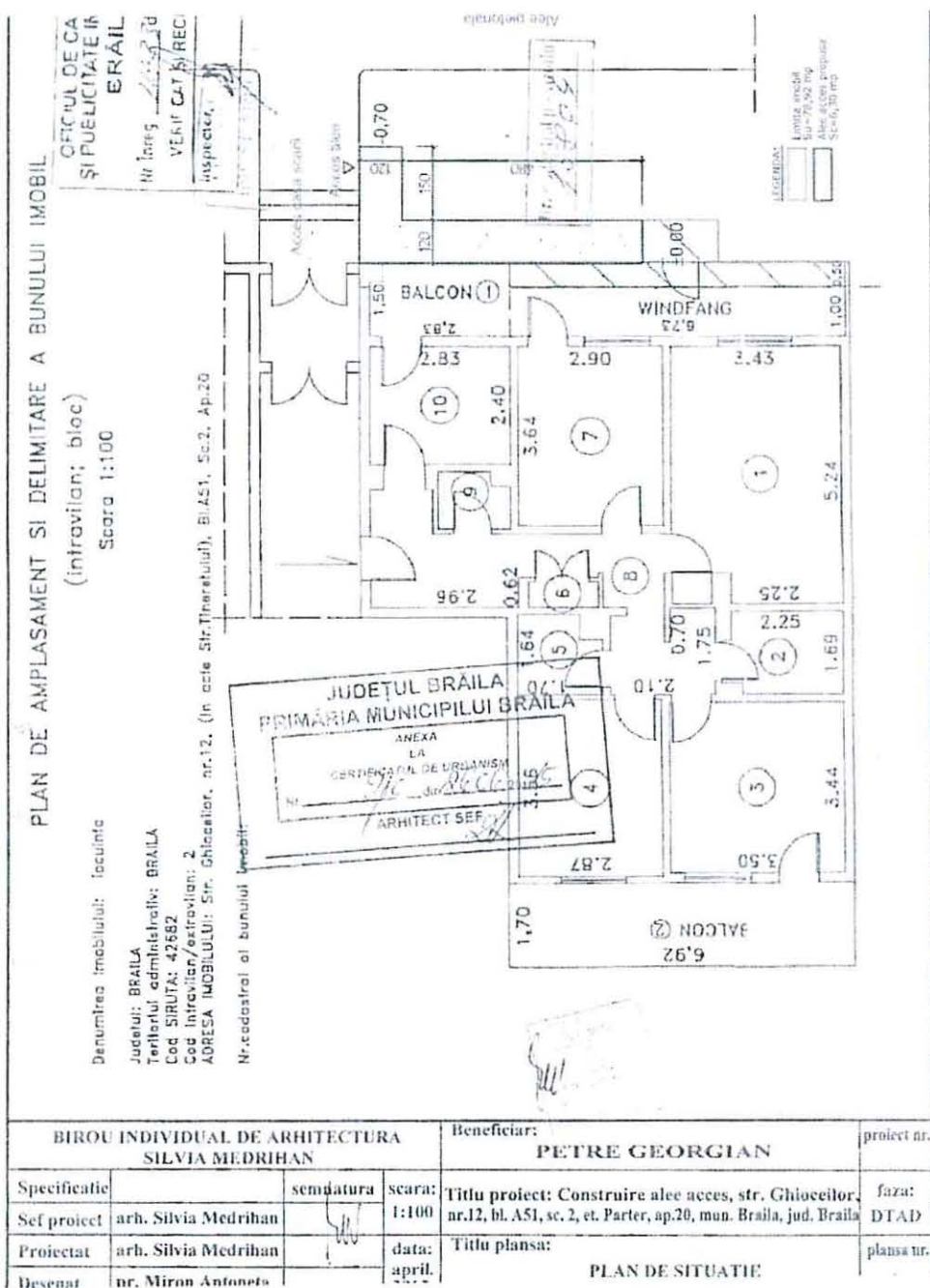
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SILVIA MEDRIHAN				Beneficiar: PETRE GEORGIAN	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara:	Titlu proiect: Construire alee acces, str. Ghiocilor,	faza:
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan			ur.12, bl. AS1, sc. 2, et. Parter, ap.20, mun. Braila, jud. Braila	DTAC
Proiectat	arh. Silvia Medrihan		data:	Titlu plansa:	plansa nr.
Desenat	pr. Miron Antoneta		april. 2015	PLAN AMPLASAMENT	A

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



 AMPLASAMENT

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SILVIA MEDRIHAN				Beneficiar:	PETRE GEORGIAN	proiect nr.
Specificatie		semnatura	seara:	Titlu proiect: Construire alec-aces, str. Ghiocilor, nr.12, bl. A51, sc. 2, et. Parter, ap.20, mun. Braila, jud. Braila		faza:
Sef proiect	arb. Silvia Medrihan		1:1000			DTAC
Proiectat	arb. Silvia Medrihan		data:	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA		plansa nr.
Desenat	pr. Miron Antoneta		april. 2015			A



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SILVIA MEDRIHAN				Beneficiar: PETRE GEORGIAN		proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara: 1:100	Titlu proiect: Construire alee acces, str. Ghiocelor, nr.12, bl. A51, sc. 2, et. Parter, ap.20, mun. Braila, jud. Braila		faza: DTAD
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan	<i>[Signature]</i>		Titlu plansa:		plansa nr.
Proiectat	arh. Silvia Medrihan		data: april.	PLAN DE SITUATIE		
Desenat	nr. Miron Antonets					

Comparabile

30.03.2015

olx.ro/adprint/teren-310-mp-central-ID364C3.html



Teren 310 mp - central

Braila, Judet Braila | Adaugat La 10:47, 26 Martie 2015, Numar anunt: 45776711

Zona b- dul A. I. CUZA , suprafata teren 310 mp , deschidere stradala 10 ml , utilitati in zona .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	310 m ²
Pret	50 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

Locul de intalnire: **Braila, Judet Braila**

Telefon: **0757 055 86**

Yahoo Messenger: **Daniel**

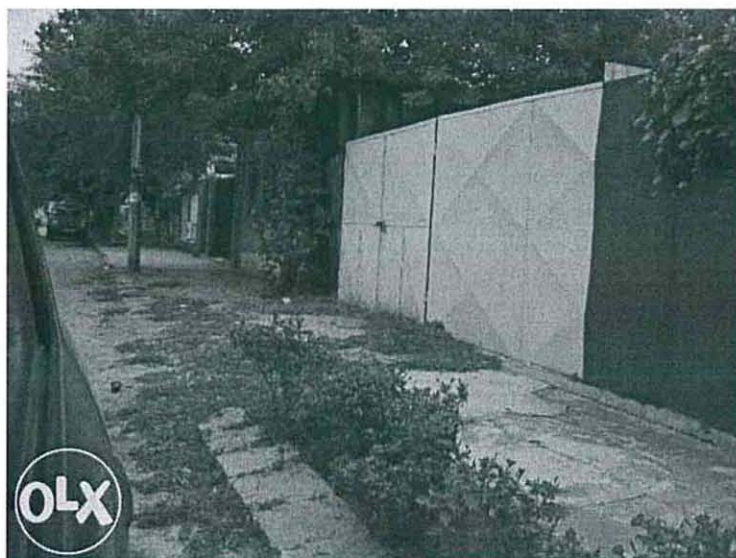
30.03.2015

olx.ro/ad/print/teren-260-mp-zona-centrala-ID20xQ3.html



Teren 260 mp - zona centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:34, 26 Martie 2015, Numar anunt: 35326567



Zona centrala, pe str. Citadelii, suprafata 260 mp, deschidere 8 ml, utilitati in zona - apa, energie, gaze.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	260 m ²
Pret	32 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

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

Telefon: **0757 056 806**

<http://olx.ro/ad/print/teren-260-mp-zona-centrala-ID20xQ3.html>

3/1

30.03.2015

olx.ro/adprint/vand-teren-sup-690-mp-zona-centrala-ID1mxRb.html



Vand teren sup. 690 mp - Zona Centrala

Braila, judet Braila | Adaugat La 10:07, 26 Martie 2015, Numer anunt: 20149701

Zona Centrala , reper Gradina Mare , casa demoliabila , deschidere 12 m , suprafata teren 690 mp, toate utilitatile.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	690 m ²
Pret	80 000 €

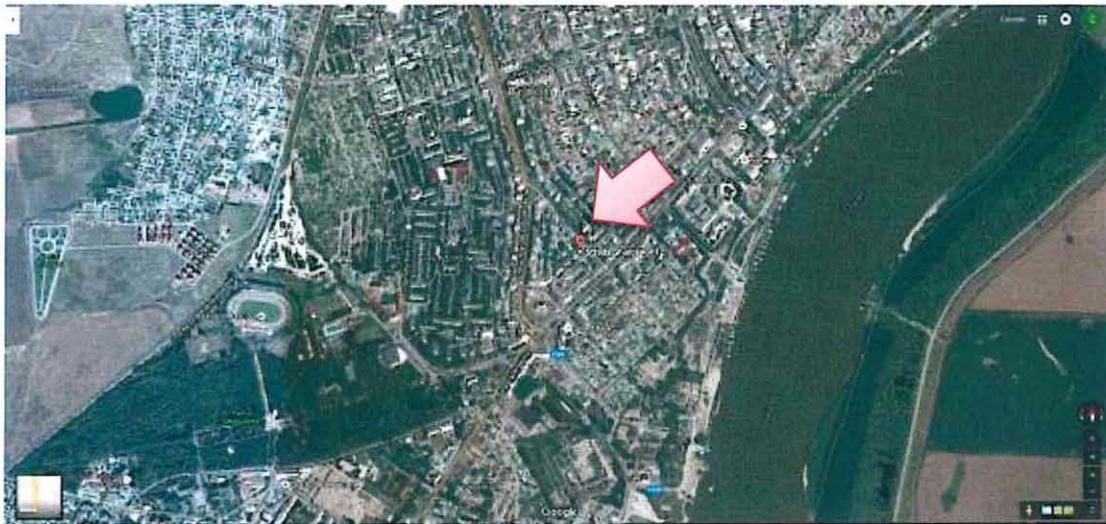
Contact data

Persoana de contact: **Sodamon Imob**

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

Telefon: **0757 055 806**

Amplasament



Foto



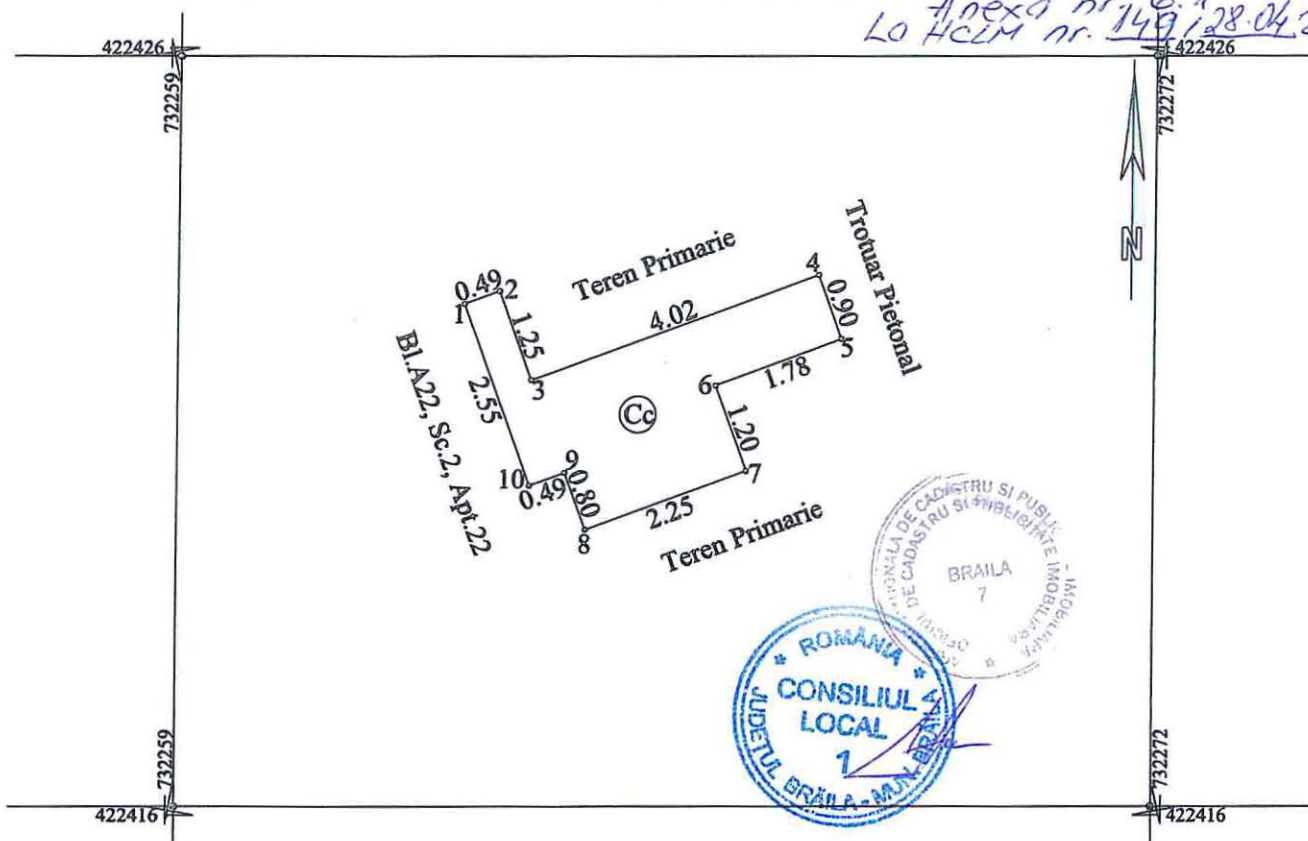
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

10734 21. FEB. 2017

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70302	8	Intravilan, mun. Braila, B-dul Dorobantilor, nr. 25, Bl.A22, Sc.2, Parter, Apt.22

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	8	Imprejmuire cu constructie.
			Pe teren este edificat extindere balcon si rampa acces+scari.
TOTAL		8	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			-

Suprafata totala masurata a imobilului = 8mp

Executant: SC IEDIDIA SRL	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 17.01.2017	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 8mp, situat in Braila, B-dul Dorobantilor, nr.25, bl.A22, sc.2, parter, ap.22, parter, apartinand Municipiului Braila

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de 8 mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, b-dul Dorobantilor, nr.25, bl.A22, sc.2, ap.22, parter;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 8mp , construit . Constructia aflata pe teren este reprezentata de extindere balcon, rampa acces si scari, in suprafata de 8mp si apartine lui Serban Ion Jean. Ea nu face obiectul acestui raport de evaluare.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, curti- constructii, construit.
6. **Clientul** : SERBAN ION JEAN, domiciliat in Braila b-dul Dorobantilor, nr.52, bl.A40,sc.1, et.7, ap.21.
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea valorii de inchiriere a terenului in suprafata de 8mp, pentru extindere apartament inscris in Cartea Funciara nr.73411-C1-U21, cu numar Cadastral 73411-C1-U21.
9. **Baza evaluarii**: Valoarea de piata a chiriei pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 23.01.2017
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 4.136 \text{ lei}$ (517 Lei/mp)
si
Valoare chiriei de piata : $V \text{ chirie} = 20 \text{ lei/an}$ echivalent $2,5 \text{ lei/mp/an}$
Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,4955 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2017
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul. Independentei nr.18, bloc B6, scara 1, etaj 2, ap. 5 ▪ Tel . 0741265246; ▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;

CLIENT		SERBAN ION JEAN
2.	Solicitantul raportului	▪ CONSILIUL LOCAL BRAILA
	Adresa	▪ Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 8 mp ; - categoria: curti-construcții, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – domeniul public;
	Adresa proprietății	▪ Braila, B-ul Dorobantilor, nr.25, bl.A22, sc.2, parter, ap.22;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este cu o constructie pe el - partial extindere balcon , rampa de acces si scari, care nu face obiectul acestei evaluari;

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA si VALOAREA CHIRIEI DE PIATA ESTIMATA PENTRU TEREN	V = 4.136 lei (517 Lei/mp)
		si Vchirie = 20 lei/an sau 2,5 lei/mp/an
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea chiriei de piata pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii chiriei de piata pentru teren, in vederea inchirierii.
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 19.01.2017
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	23.01.2017
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4955 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona centrala a orasului, pe B-dul Dorobantilor, nr.25, bl.A22,sc.2, parter, ap.22. ▪ Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- domeniul public ▪ in ANEXE sunt prezentat : Planul de amplasament si delimitare a imobilului, Planul de situatie si Memoriul tehnic.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Suprafata teren real masurata este de 8mp.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este cu constructie si este utilizat de SERBAN ION JEAN;
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrala a orasului, in apropiere de intersectia str.Scolilor cu b-dul Dorobantilor. Este o zona rezidentiala cu blocuri de locuinte. In zona sunt spatii comerciale, sedii de societati, banci, piata agroalimentara, artere comerciale.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Drumuri asfaltate: b-dul Dorobantilor, str.Scolilor, Calea Calarasilor. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : alee pietonala
	CARACTERUL EDILITAR AL	Tipul zonei ▪ urbana, zona centrala; În zonă se află:

ZONEI	▪ Blocuri de locuinta; ▪ Piata agroalimentara; ▪ Societati comerciale; ▪ Spatii comerciale;
UTILITĂȚI EDILITARE	In zona proprietatii de evaluat se afla: ▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Retea de telefonie : <i>existentă</i>;
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare medie.
AMBIENT	▪ Trafic intens in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința centrala a orasului Braila, amplasare favorabila. Dotări și rețele edilitare bune, apa, canalizare, energie electrica, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Intravilan , zona centrala .
	Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
	Suprafata teren	▪ S =8 mp
	Deschiderea la strada	▪ B-dul Dorobantilor
	Tip drum de acces	▪ asfaltat
	Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 8 mp;
	Forma	▪ poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica si gaze;
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze.
	Vecinatati	▪ N –teren Primarie ▪ E –trotuar pietonal ▪ S- teren Primarie ▪ V- bl.A22, sc.2,ap.22
	Inclinare	▪ plat, fara denivelari
	Stare teren	▪ buna
	Alte situatii	▪ Nu se cunosc.
	Restrictii de construire	-

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
•	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor intravilane categoria curti- constructii;
	NATURA ZONEI	▪ Zonă urbana, rezidentiala ,centrala;

du

	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: localitate în stagnare, șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ În favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 100 EURO/mp ▪ Maxim: 150 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 1,75 Lei/mp ▪ Maxim: 2,5 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendinta in ceea ce priveste pretul terenurile intravilane, categoria curti constructii , a fost de stagnare pe parcursul anilor 2014- 2015, iar incepand cu anul 2016 s-a constatat o usoara crestere . Pentru perioada ce urmeaza se preconizeaza o crestere pentru anul 2017, a preturilor acestor terenuri. Potrivit statisticilor preturile terenurilor este in crestere , dar intr-un ritm mai lent fata de perioada ce a precedat criza imobiliara. ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ In Anexa sunt prezentate de extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului

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

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim fotografii de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - COMPARABILA A: www.OLX.ro; Teren intravilan zona Dorobantilor, liber, toate utilitățile în fața, suprafața 520mp, 48.500 Lei;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan, Dorobantilor - Bariera, suprafața 1.338mp, liber, 190.000 Euro;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan, zona centrală, suprafața de 1.025mp, 150Euro/mp;

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 19.01.2017.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16.EVALUARE

Data evaluării proprietății este 23.01.2017. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile decembrie 2016- ianuarie 2017, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oraș.

Pentru estimarea valorii de piață a chiriei pentru terenul de evaluat s-au parcurs următoarele două etape:

- s-a estimat valoarea terenului utilizând abordarea comparației directe;

- s-a estimat valoarea de piata a redeventei terenului utilizand abordarea pe baza de randament – multiplicatorul chiriei brute;

Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor terenuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora.

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

Terenul se evalueaza in ipoteza celei mai bune utilizari, care este aceea de teren liber.

Valoarea terenului, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata in **Tabelul nr.1 din Anexa** si este :

V= 4.136 LEI echivalent 920 Euro

16.2.Estimarea valorii de inchiriere a terenului – metoda multiplicatorului chiriei brute

Pentru estimare s-a utilizat valoarea chirii de piata pentru zona respectiva : 2 lei/mp – 2,75 lei/mp, pentru terenurile prezentate la comparabile.

Valorile chiriei au fost preluate din urmatoarele surse:tranzactii efectuate , in zone apropiate de terenul de evaluat .

Valoarea obtinuta pentru MCB si a redeventei pentru proprietatea de evaluat sunt prezentate in **Tabelul nr.2 din Anexa**.

Valoarea chiriei de piata pentru teren este: **Vchirie = 20 lei/an sau 2,5 lei/mp/an.**

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

DECLARAREA VALORII <i>VALOAREA DE PIATA si</i> <i>VALOAREA CHIRIEI DE PIATA</i> <i>ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	V = 4.136 lei (517 Lei/mp) si Vchirie = 20 lei/an sau 2,5 lei/mp/an
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

ANEXE

ANEXA 1 : Estimarea valorii chiriei de piata;

ANEXA2: Memoriu tehnic, Plan de amplasare si delimitare aimobilului, Plan de situatie;

ANEXA 3: Fotografii;

ANEXA 4: Comparatie

