

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
H O T A R A R E A N R. 212
din 30.05.2017

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.

H O T A R A S T E :

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 12,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.8, din bloc CĂMIN SNB, sc.1, parter, str. Celulozei, nr.36, proprietatea solicitantei Butnaru Iulia Florentina, în vederea realizării construcției cu caracter provizoriu, respectiv extindere windfang (intrare în legalitate).

(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 **1,38 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 5,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.133 - lot 3, din blocul D1, sc.4, parter, Calea Călărașilor, nr.325, proprietatea solicitanților Șerban Lăcrămioara - Andreea și Șerban Ionuț - Răzvan, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de podest, trepte, rampă și alee acces.

(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.

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,

GOJAN PETRU


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION


66728/18.1.2016

25

A. Date referitoare la teren

parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	12	delimitat astfel: constructie
	TOTAL	12	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	TOTAL		

Suprafata totala masurata = 12 mp

Executant, sing. STANESCU STEFANICA
Confirm executarea măsurătorilor teren, corectitudinea
intocmirii documentarilor cadastrale și corespondența acestora
cu realitatea din teren.

Inspector,
Confirm introducerea
numarului cadastral
Data

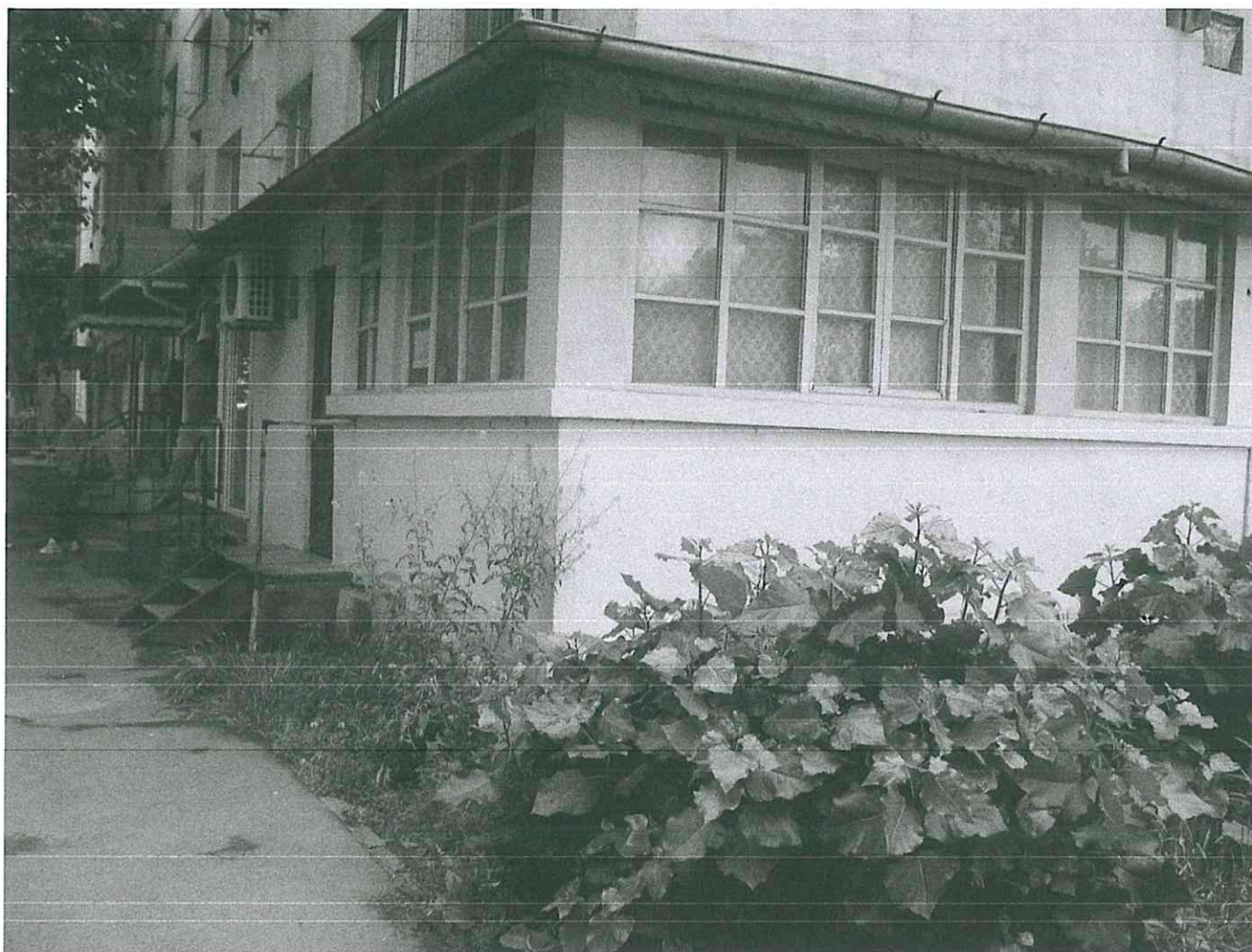
OFICIUL DE CĂSĂȘTRI
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BRIVA
in baza de date cadastrale și contribu-
ția MUSCĂBĂLE
consilier

Semnatura și stampila

Semnatura si stampila

ANEXA NR. 1.2
LA HCM NR. 212/30.05.2017

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.58/03.06.2016



Adresa: Cartier Viziru, Str. Celulozei, nr.36, bl.Camin SNB, sc.1, parter, ap.8, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Butnaru Iulia Florentina;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 03.06.2016;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

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

Braila – Iunie 2016

CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	3
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului	
D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	6
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	7
L. Descrierea raportului	7
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	7
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	14

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declaratie, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatură cu solicitanta lucrării sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistență din partea altor specialiști în domeniu sau în alte domenii care au legatură cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI

B.1. Identificarea clientului evaluării (persoana fizică sau juridică)

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Braila în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fără să aibă atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi declarată ca „*cititor îndreptățit*” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 12mp și a redevenței în vederea închirierii acestuia, în perspectiva intrării în legalitate privind construirea unui balcon aferent apartamentului.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață și a redevenței pentru suprafața de 12mp, în vederea închirierii;

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare;

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 12mp, situat in Cartier Viziru, Str. Celulozei, nr.36, bl.Camin SNB, sc.1, parter, ap.8, Braila; proprietarul apartamentului intentioneaza sa intre in legalitate privind construirea balconului, aferent apartamentului sau. O parte din terenul pe care s-a construit balconul, a fost inchiriat de la asociatia de proprietari, din terenul aferent blocului, iar suprafata de 12 mp urmeaza fie inchiriata de la CLM Braila, fiind din spatiul public.

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislatiei in vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare in partea de sud a Municipiului Braila;
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Calea Calarasilor, artera importanta a Municipiului, apoi se intra pe strada Celulozei (strada asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (blocuri de locuinte);
- utilitati - instalatiile de apa, canalizare, energie electrica si de gaze naturale pe terenul de evaluat;
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata totala 12mp ;
- dimensiuni: terenul (de sub blocul Camin SNB, alipit de suprafata de 12mp care se evalueaza) are suprafata de aprox. 708mp, forma aproximativa a unui dreptunghi cu latimea de aprox. 17m si lungimea de aprox. 42m;
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contractul de vanzare – cumparare nr. 2000/19.10.2015;
- Plan de situatie cu reprezentarea balconului si apartamentului;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

E.1. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUARII

F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii mai 2016, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a redeventei, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 03.06.2016.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2016, data raportului este 03.06.2016

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe timpul evaluarii a tinut seama de scopul evaluarii si de tipul valorii estimate. Informatiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluarii, au fost colectate pe timpul inspectiei, prin interviuri, calcule si analize. Pentru verificarea credibilitatii si veridicitatii informatiilor culese am avut in vedere:

- scopul evaluarii;
- importanta informatiei in formularea concluziei asupra valorii;
- experienta sursei de informatii legata de problema respectiva;
- experienta evaluatorului legata de problema respectiva;
- daca sursa informatiilor este independenta fata de subiectul evaluarii, de client sau utilizatorul evaluarii;
- masura in care informatiile sunt publice;
- limitările obligatiei de documentare;

H. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și oferte;
- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect, Se observă că terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse între 250-500lei/mp, funcție de caracteristici, amplasare, utilități, etc;

I. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării;
 - dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
 - se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitantul lucrării ;
 - nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;
- Condiții limitative:
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. B.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

K. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2015, intrate în vigoare la 01.07.2015:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislația în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai bună utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai bună utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piața ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, sa fie posibila prin prisma a cea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona in care este amplasat imobilul, configuratia, dotările si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala;**

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

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

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare, care au drept consecinta variatiile preturilor pe piata imobiliara.

Criteriile de comparatie pentru a estima similitudinea proprietatilor imobiliare au in vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai buna utilizare;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata;
- Cheltuieli imediate dupa cumparare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafata deschidere, acces, utilitati;
- Caracteristici deosebite (daca este cazul);
- Utilizarea proprietatii;

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

A.Teren intravilan liber, zona bariera Calarasilor Braila, judet Braila Adaugat La 08:21, 22 mai 2016, Numar anunt: 89366532, 78 000 lei, 390lei/mp

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

[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravila
n

Suprafata 200 m²

Vand teren intravilan liber, suprafata 200mp, deschidere 9,5m, cu posibilitate de utilitati + sistem de canalizare, este bun pt construit casa, sp. comercial sau depozit marfa, acte la zi, zona bariera Calarasilor, pret fix, contact cornel

B.Teren intravilan liber cartier Radu Negru, 68 000 lei, 264lei/mp, 0736 091 926

Braila, judet Braila, Aduagat La 10:57, 3 iunie 2016, Numar anunt: 93263222

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravila
n

Suprafata 257 m²

Vand teren intravilan liber, suprf 257mp, deschidere 9,5m, ca utilitati pe teren canalizare + apa, ca posibilitati electrica si gaze la strada, strada asfaltata, acte la zi, pozitonare in cart.Radu Negru intre sos.Buzaului si calea ferata, este pretabil si ca sp comercial.pret negociabil. Contact Cornel

C.Teren vis a vis de RAR Braila, 33.000 EUR, 477lei/mp 0731662649

Valabil din: 26.04.2016 - 06:47

Vand teren vis a vis de RAR Braila, ideal activitati economice (Dedeman in apropiere) Sup real masurata 311mp, deschidere 9,66m, suprafata totala: 311mp;

Judet: Braila Localitate: Braila

D.Vand teren 512 mp in Braila - Cartier Radu Negru 56.000 EUR, 492lei/mp, 0741531889

Valabil din: 08.04.2016 - 11:29

Proprietar vand teren in orasul Braila, situat in cartierul Radu Negru, pe strada str. Ecaterina Teodoroiu. Terenul este imprejmuit cu stalpi de teava si plasa (vezi poze) Ideal investitie, constructie bloc de apartamente, vila, restaurant, terasa etc.

Vecinatati: supermarket Penny, biserica Sf. Andrei din Radu Negru, scoala nr 31, piata Radu Negru, blocuri 4 nivele Imediat langa teren se afla deja in constructie o casa.Deschidere la strada (latime): 16m; Lungime: 32 m; Suprafata: 512 mp Utilitati: gaze, apa potabila, apa calda de la CET Braila la limita stradala. Pentru orice informatii sau alte detalii nu ezitati sa ma contactati. Pret: 56 000 euro-negociabil

Elemente de comparație	Tipul subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Lei/mp		390	264	477	492
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-39	-26.4	-47.7	-49.2
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		351	237.6	429.3	442.8
LOCALIZARE					
Localizare	Cart. Viziru Str. Celulozei nr.36	Bariera Calarasilor (superioara)	Cartier Radu Negru (inferioara)	RAR Dedeman (inferioara)	Cart. Radu Negru Str. Ec.Teodoroiu (superioara)
Corectie unitara/procent.		-5%	+5%	+5%	-5%
Corectie totala /localizare		-17.55	+11.88	+21.45	-22.14
Pret corectat					
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	708	200	257	311	512
Corectie unitara/procent.		+5%	+ 4.5%	+4%	+2%
Corectie totala /supr.teren		+17.55	+10.69	+17.17	+8.85
Deschiderea (m)	17	9.5	9.5	9.66	16
Corectie unitara/procent.		+7%	+7%	+7%	+1%
Corectie totala /deschidere		+24.57	+16.63	+30.5	+4.42
Acces	Str.	Str.	Str.	Strada	Str.

	asfaltata	asfaltata	asfaltata	asfaltata	asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el., la teren	Apa, canal, en. el., gaze, la strada	Apa, canal-pe teren, en.el.si gaze la strada	Apa, canalizare, en. el., gaze , la strada	Apa, canalizare, en. el., la strada
Corectie unitara/procent.		+10%	+5%	+10%	+10%
Corect totala /utilit.disponib.		+35.1	+11.88	+42.9	+44.2
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		410.67	288.68	541.32	478.13
Corectie totala neta		+20.67	+24.68	+64.32	-13.87
Corectie totala neta%		5.3%	9.34%	13.48%	2.81%
Corectie totala bruta		133.77	77.48	159.72	128.81
Corectie totala bruta%		34.3%	29.34%	33.48%	26.18%
VALOARE ESTIMATA 288.68Lei x 12mp = 3464,16Lei (766.59Euro) 4.5189lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - nu se impun ajustari.

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

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

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 708mp. Comparabilele A are suprafata 200mp, am ajustat-o cu +5%; comparabila B are suprafata de 257mp, am ajustat-o cu +4.5%; comparabila C are suprafata de 311mp, am ajustat-o cu +4%; comparabila D are suprafata de 512mp, am ajustat-o cu +2%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere – proprietatea subiect are deschiderea de 17m; comparabilele A, B si C au 9.5m, (9.66m) le-am ajustat-o cu +7%; comparabila D are 16m, am ajustat-o cu +1%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate; nu s-au impus ajustari;

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 4 utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabilele A, C si D au toate utilitatile la strada, pentru acest fapt am le-am ajustat cu +10%; comparabila B dispune de doua utilitati, celelalte doua fiind la strada, am aplicat o ajustare de +5%; Valoarea corectiilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – nu e cazul;

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecăreia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea C a carui pret ajustat este de 114.87Lei/mp:
Valoarea de piata estimata a terenului subiect: $114.87 \times 3.68\text{mp} = 423\text{Lei}$ (1 911Euro)

Valoarea de piata rotunjita a terenului 288.68Lei x 12mp = 3 464Lei (766.59Euro)
4.5189lei/Euro

Estimarea chiriei

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

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

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

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

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

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

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii

valori in primii 25 de inchiriere

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

unde r = redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (iunie 2016) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5189lei /1 EURO;

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

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

Valoarea de piața rotunjită a terenului este 3 464Lei (766.59Euro) 4.5189lei/Euro

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 199.20 lei (16.60lei/mp/an);

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 16.60lei (1.38lei/mp/luna);

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 03.06.2016;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 03.06.2016 a fost de 4.5189 RON = 1EURO;

Expert Evaluator

BUTUC

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.



ANEXE:

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



ESTIMAREA CHIRIEI

Pentru estimarea chiriei este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$K = R_b + R_i$, unde:

R_b = rata de baza fara risc;

R_i = riscul investitiei;

Rata de baza fara risc s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anul 2015-2016;

LUNA	DOBANDA
Mai - 2016	1.75
Aprilie - 2016	1.75
Martie - 2016	1.75
Februarie - 2016	1.75
Ianuarie - 2016	1.75
Decembrie - 2015	1.75
Noiembrie - 2015	1.75
Octombrie - 2015	1.75
Septembrie - 2015	1.75
August - 2015	1.75
Iulie - 2015	1.75
Iunie - 2015	1.75
Mai -2015	1.75
Aprilie - 2015	2.00
Martie - 2015	2.25
Media	1.80

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

Risc exterior	1%
- Conditii economice	0.50%
- Management	0.50%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0.20%
- Localizare	0.10%
- Dimensiunea (calitatea spatiului)	0.10%
TOTAL	1.20%
$K=1.81\% + 1.2\% = 3.01\%$	

$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$	17.39
Valoarea de piata /mp	288.68lei
Suprafata de teren	12mp
Chiria:	
Chiria anuala pe/mp	288.68lei:17.39 = 16.60lei
Chiria anuala total suprafata	16.60lei x12mp = 199.2lei
Chiria lunara /mp	16.60lei : 12luni = 1.38lei
Curs euro	4.5189lei



ROMANIA
ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societatea Profesională Notarială "IONIȚĂ DORINA și BOGASIU
GHEORGHE"
SINAIA, B-dul Republicii nr.28 județul Prahova
Licență de funcționare nr. 3075/2692/17.12.2013
Dosar nr. 16/2015

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.16/2015

Data 26 februarie 2015

BOGASIU GHEORGHE, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art.106 și 115 din Legea 36/1995 (republicată), certific următoarele:

De pe urma defunctului GIOL ST. ION cnp 1510302090047 decedat la data de 17 iunie 2014, fost cu ultim domiciliu în orașul Sinaia Calea Prahovei nr. 28 ap. 3 județul Prahova au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

I. MASA SUCCESORALĂ - a.Bunuri mobile - 1. Un număr de 41 acțiuni cu numerele de ordine de la 15428 la 15468 în valoare nominală de 2,50 lei fiecare, cu un indice de alocare de 1, depuse la SC CERBUL SA Sinaia, conform certificatului de acționar nr. 865378/8.07.1996

2. Autoturismul marca "CHEVROLET" tip KLAS/SN2/Aveo, având număr de omologare AACH141811U46E4, număr de identificare KL1SF69TJ8B135865, cap. cil. 1150cmc, culoare roșu, an fabricație 2008, înscris în circulație sub nr.PH-22-ERA, carte de identitate G 485925, dobândit prin cumpărare fiind divorțat.

3. Remorca - rulota turistică marca CHATEAU tip TOURING 320 având număr de identificare 2576145 număr de omologare U43L1V1112I0308, culoare alb verde, an fabricație 1976, înscris în circulație sub nr.BR-03-GOC, dobândit prin cumpărare fiind necăsătorit.

b.Bunuri imobile - 1. Terenul "curți-construcții" în suprafață de 150 mp indiviz din 850 mp situat în orașul Sinaia Calea Prahovei nr. 28 județului Prahova, dobândit : 100 mp indiviz din 850 mp prin cumpărare, +fiind necăsătorit, cu contractul de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3682/6.12.2004 și 50 mp indiviz din 850 mp prin cumpărare, fiind divorțat, cu contractul de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3683/6.12.2004 ambele de notar public Bogasiu Gheorghe din Sinaia. Terenul are număr cadastral 245 și a fost intabulat în CF nr. 22740 - Sinaia.

2. Apartamentul nr. 8 situat în mun. Brăila Cartier Viziru II strada Celulozei nr. 36 bloc CĂMIN SNB sc. 1 parter (fost Cămin de Nefamiliști) județul Brăila compus din o cameră și dependințe, împreună cu 1,28 % teren în folosință, cu o suprafață utilă de 21 mp și suprafață construită de

26 mp, dobândit prin cumpărare, fiind divorțat, cu contractul de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1856/10.11.2004 de notar public Borcutean Lliana din Brăila. Apartamentul are număr cadastral 283/8 și a fost intabulat în CF nr. 70790-C1-U3 Brăila.

Defunctul era divorțat.

Natura succesiunii este legală conform art. 975 din codul civil.

II. MOȘTENITORII:

1. BUTNARU IULIA-FLORENTINA, fiică, cnp 2800122090027 domiciliată în municipiul Brăila strada Chișinău nr. 2 bl. M sc. 1 ap.3 județul Brăila căreia îi revine întreaga masă succesorală.

Nu sunt renunțatori conform art.1120 din Codul civil.

Nu sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 din Codul civil.

Nu sunt străini de succesiune prin neacceptare.

Nu sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 din Codul civil.

S-a pus în vedere moștenitoarei obligația de deschidere de rol fiscal în termen de 30 de zile de la data eliberării certificatului de moștenitor.

Onorariul 850 lei plus 204 lei TVA cu bon fiscal din 26 februarie 2015.

Intabulare în CF nr. 22740-Sinaia 70 lei cu chitanța nr.ANCPI_PH nr.0056841/26.02.2015.

Intabulare în CF nr. 70790-C1-U3 Brăila 68 lei cu chitanța nr.ANCPI_PH nr.0056841/26.02.2015.

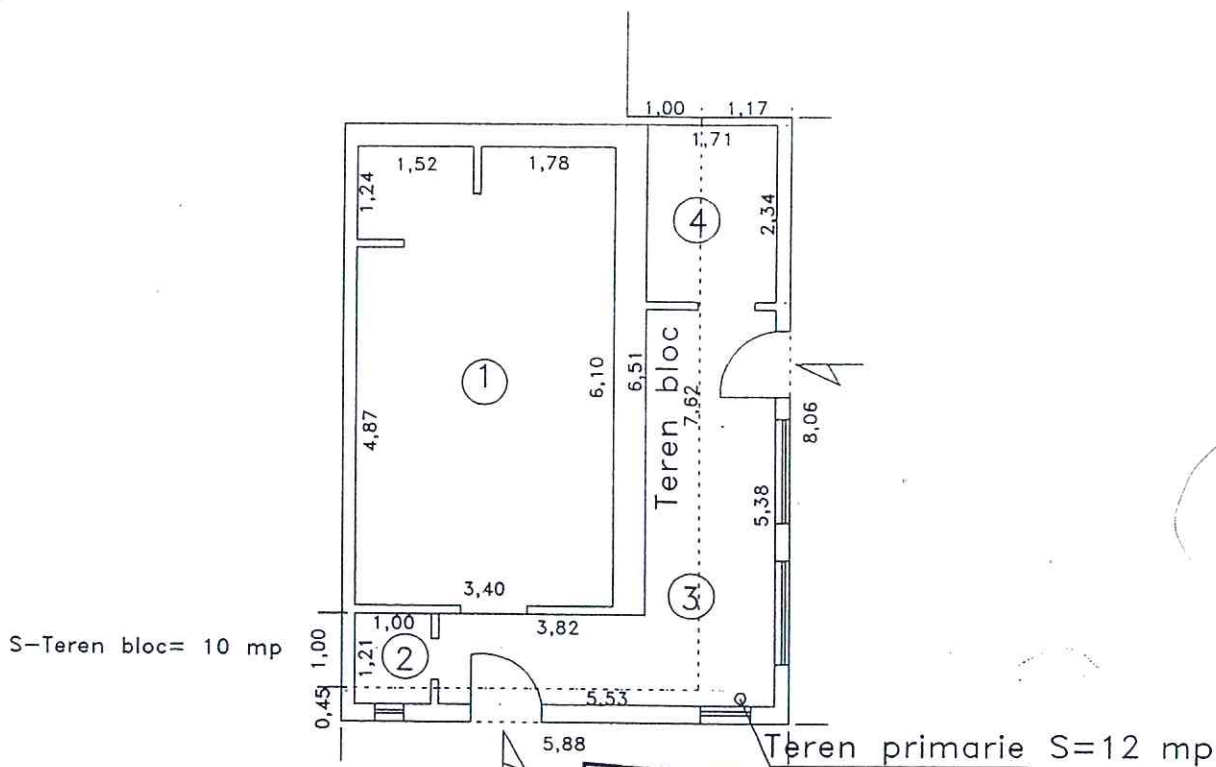


RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

12

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		Cartier Viziru Str.Celulozei nr.36 bl. Camin SNB sc.1,parter,ap.8	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	Braila
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



JUDEȚUL BRĂILA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA		
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila mp
1	Spatiu Comercial	38.12
2	Grup sanitar	1.20
3	Spatiu comercial	1.20
4	Magazie	4.00
Suprafata utila=38.12 mp		
Teren in sup. indiviza		
respectiv cota indiviza de 1.28 %		

Data : 12. 2015



OFERTE CU TERENURI DIN APROPIEREA TERENULUI SUBIECT

1. Teren intravilan liber, zona bariera Calarasilor

Braila, judet Braila Adaugat La 08:21, 22 mai 2016, Numar anunt: 89366532, 78 000 lei, 390lei/mp

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit
de Agentie

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Suprafat
a 200 m²

Vand teren intravilan liber, suprf. 200mp, deschidere 9,5m, cu posibilitate de utilitati + sistem de canalizare, este bun pt construit casa, sp. comercial sau depozit marfa, acte la zi, zona bariera Calarasilor, pret fix, contact cornel

2. Teren intravilan liber cart. Radu Negru, 68 000 lei, 264lei/mp, 0736 091 926

Braila, judet Braila, Adaugat La 10:57, 3 iunie 2016, Numar anunt: 93263222

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit
de Agentie

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Suprafat
a 257 m²

Vand teren intravilan liber, suprf 257mp, deschidere 9,5m, ca utilitati pe teren canalizare + apa, ca posibilitati electrica si gaze la strada, strada asfaltata, acte la zi, pozitionare in cart. Radu Negru intre sos. Buzaului si calea ferata, este pretabil si ca sp comercial. pret negociabil. contact Cornel

3. Kaufland (Dorobantilor) - Teren in suprafata de 1080 mp 170 000 €, 708lei/mp,

7334 024 43

Braila, judet Braila Adaugat La 16:31, 2 iunie 2016, Numar anunt: 94468906

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Salveaza ca favorit

Oferit
de Agentie Suprafata 1 080 m²

Kaufland (Dorobantilor) - teren in suprafata de 1080 mp, Deschidere = 29,85 ml la strada asfaltata, liber de constructie, posibilitati utilitati.

Pret:170.000euro.

Anunturi publicate de: Topala Florin

4. Teren vis a vis de RAR Braila, 33.000 EUR, 477lei/mp 0731662649

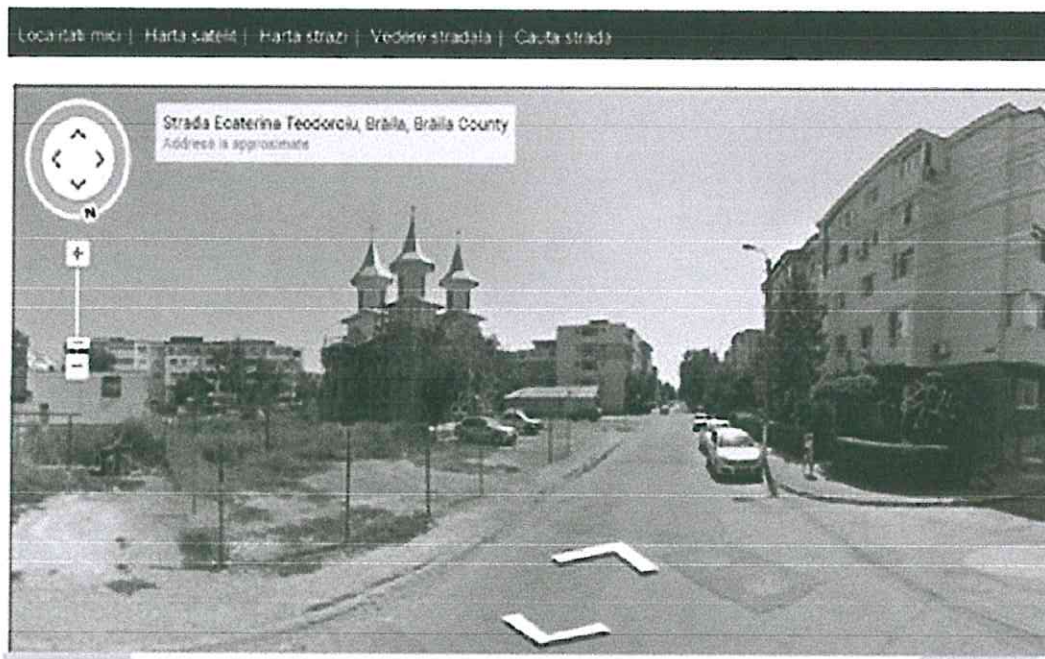
Valabil din: 26.04.2016 - 06:47

Vand teren vis a vis de RAR Braila, ideal activitati economice (Dedeman in apropiere) Sup real masurata 311mp, deschidere 9,66m, suprafata totala: 311mp;

Judet: Braila Localitate: Braila

5. Vand teren 512 mp in Braila - cartier Radu Negru

56.000 EUR, 492lei/mp, 0741531889 Valabil din: 08.04.2016 - 11:29



Proprietar VAND teren in orasul Braila situat in cartierul Radu Negru, pe strada str. Ecaterina Teodorescu. Terenul este imprejmuit cu stalpi de teava si plasa (vezi poze) Ideal investitie, constructie bloc de apartamente, vila, restaurant, terasa etc.

Vecinatati: supermarket Penny, biserica Sf. Andrei din Radu Negru, scoala nr 31, piata Radu

Negru, blocuri 4 nivele Imediat langa teren se afla deja in constructie o casa.
Deschidere la strada (latime): 16m; Lungime: 32 m; Suprafata: 512 mp
Utilitati: gaze, apa potabila, apa calda de la CET Braila la limita stradala.
Pentru orice informatii sau alte detalii nu ezitati sa ma contactati.
Pret: 56 000 euro- negociabil











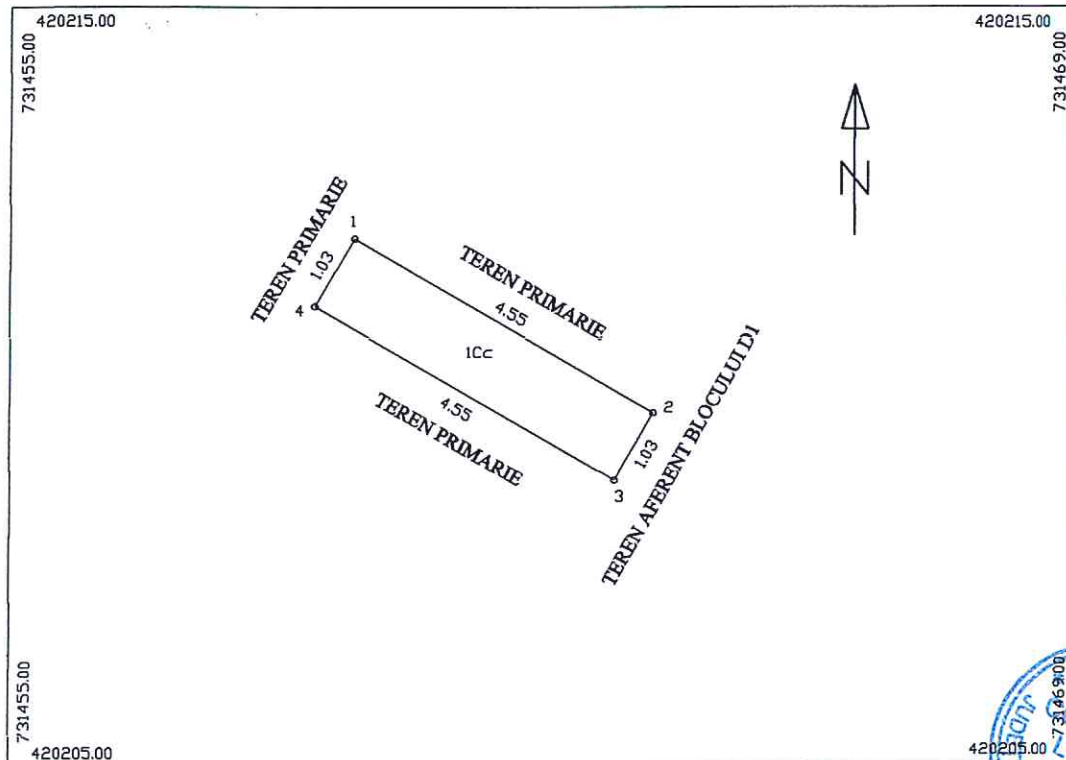
ANEXA NR. 2.1
LA HCLM NR. 22/30.05.2017

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 100

1260 / 27. FEB. 2017

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
90.321	5	Cartier Viziru III, Calea Calarasilor nr. 325 Bloc D1, Sc. 4, Parter, Ap. 133, Lot 3 - Alee acces
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	5	Teren domeniul public ocupat de alee acces
Total		5	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5 mp

Executant : S.C. GEOSISTOP S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta cu realitatea din teren. Semnatura si stampila: AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr.0744/2015 S.C. GEOSISTOP S.R.L. Data : 08.07.2016 SIGURSTANEL Seria RO-B-P Nr.0632 CATEGORIA A	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. SIGURSTANEL Seria RO-B-P Nr.0632 CATEGORIA A Semnatura si stampila: ing. GEANGOS FANICA CONSILIER Data : 26.02.2017 Stampila BCPI
--	---

ANEXA NR. 2.2
LA HCLM NR. 212/30.05.2012

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 5,70 M.P.,

proprietate publică, pentru ALEE ACCES aferentă imobilului situat în
mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, apartament 133, lot 3,
parter -, apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și
ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN

În conformitate cu

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

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării

14 Octombrie 2016

Solicitant

**ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA
și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN**

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 04.11.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN, pentru ALEE ACCES aferentă imobilului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament având proprietar pe ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 04 noiembrie 2016. Data efectivă a evaluării este 04 noiembrie 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 5,70 M.P., pentru ALEE ACCES aferentă imobilului
din mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, sc. 4, ap. 133, lot 3, parter -,
proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN

la data de 04.11.2016 (cu TVA) este de 2.398 LEI

astfel, CHIRIA minimă propusă este de:

2.398 LEI/25 ANI, adică 95,92 LEI/AN/5,70 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 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 04.11.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN (“Client”). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN, pentru ALEE ACCES aferentă imobilului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament având proprietar pe ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 04 noiembrie 2016. Data efectivă a evaluării este 04 noiembrie 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 în LEI. Valorile se inteleg cu TVA.

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

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

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 04.11.2016 (cu TVA), este de 2.398 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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

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

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

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

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

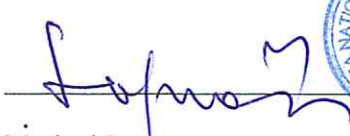
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

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

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

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




Marinela Lupșa

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

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

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

Ipoteze:

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

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai 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, atât în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, în afara cazului când 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 04.11.2016.

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 acestui teren să cunoască pretul, valoarea de piață a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ *IVS Cadrul general*

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

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

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Noiembrie 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 04.11.2016.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA.

Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâtă vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

2.7. Modalități de plată.

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

2.8. Inspectia proprietății.

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

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.) care sunt responsabili 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 pentru ALEE ACCES aferentă imobilului din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Pe terenul de 5,70 m.p. este ALEEA ACCES aferentă imobilului din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN.

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, este aferent ALEE ACCES pentru apartamentul din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN.

Suprafata terenului este de 5,70 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 nerezidentiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, pentru intrarea în legalitate (alee acces) pentru apartamentul situat în municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN.

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 ALEE ACCES pentru apartamentul din municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -, apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	5,70 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, 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 ne și rezidențiale (balcon – locuință – comercial / alee acces - 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	Alee acces pe domeniul public, în scop nerezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

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

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

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

Clima

Este temperat continentală caracterizată de 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 luncă se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlaștină, având vârsta Holocen superior.

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

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

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

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

4.2. Analiza ofertei competitive.

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

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

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

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

4.3. Analiza cererii solvabile.

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

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

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

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- nerezidential, aferent constructiei unei alei acces 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 vinzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și trebuie să fie:

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

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

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

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (aferent amplasării unei extinderi a spațiului), 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 unei extinderi pe domeniul public a spațiului frizerie-coafură.

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

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

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

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

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului in valoare si tine cont de asteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia sa.

In abordarea evaluarii, s-au consacrat urmatoarele metode, care tin cont de situatia de fapt a bunurilor si de disponibilitatea informatiilor de piata:

- Metode prin comparatie: directa si relativa

-
- Metode de randament: capitalizarea directa a veniturilor nete ce se pot obtine
-

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

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

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

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

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

Evaluarea din prezentul raport face recurs la urmatoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internationale de Evaluare:

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

5.3. Abordarea prin metoda reziduala.

Generalitati

Terenurile sunt recunoscute in general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se afla amplasata in intravilanul municipiului Braila, judetul Braila, fiind compusa din teren intravilan in suprafata de 5,70 M.P..

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

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

Din studiul celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri nerezidentiale (constructia unei alei acces a spațiului de frizerie ce se va autoriza).

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

Metoda reziduală

Folosim această metodă deoarece :

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

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitată pe 1 HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitată a proprietății 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 – construcții

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitată anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vânzare a proprietății (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 construcții.

Etapile procedurii

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

Procedura

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

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

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

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

Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala.

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 5,70 MP ar fi amplasarea unei extinderi (aferentă apartamentului în cauza) pe domeniul public pentru extinderea spațiului de frizerie ce se autorizează – activitate in scopuri nerezidentiale, suprafata inchiriată in totalitate, la pretul pietei de 7,0-8,0 lei/mp suprafata construita pe luna – nerezidential, tip spatiu comercial de prestări de servicii – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (frizerie, coafură).

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

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) il estimăm la 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societătilor de profil din judetul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 45,58 lei/anual, plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 4,26 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 41,32 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

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

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 5,70 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	8.265 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 5,70 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	513,00 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	10,26 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	502,74 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	45,58 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	457,16 lei/an

7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = Vc \times C$	289,27 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	167,89 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	2.398,42 lei adică 2.398 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 5,70 M.P.,
aferent ALEE ACCES pentru imobilul din municipiul Brăila,
Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -,
apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA
și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN,
la data de 04.11.2016 (cu TVA),
este de 2.398 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 5,70 M.P., aferent ALEE ACCES pentru imobilul din municipiul Brăila,
Calea Călărașilor nr. 325, bloc D1, scara 4, ap. 133, lot 3, parter -,
apartament proprietatea lui ȘERBAN LĂCRĂMIOARA ANDREEA
și ȘERBAN IONUȚ RĂZVAN,
la data de 04.11.2016 (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 04.11.2016, este de 2.398 LEI (2.398 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 considerata 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).

Limita minimă a prețului concesiunii

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:

2.398,00	Lei/5,70 m.p./25 ani
95,92	Lei/5,70 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 și S.C. LUPȘA Contexpert 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