

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 184
din 27.03.2025

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 300,00 mp situat în Brăila, Șoseaua Națională Veche nr. 27, NCP 96008, în favoarea _____, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;
Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea _____, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31791/11.02.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, 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, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 72/30.03.2009, anexa 6.1, poziția nr. 8;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 300,00 mp situat în Brăila, Șoseaua Națională Veche nr. 27, NCP 96008, în favoarea _____, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafecei se stabilește în cuantum de **15,73 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiara dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN - MIHAI GOANȚĂ



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

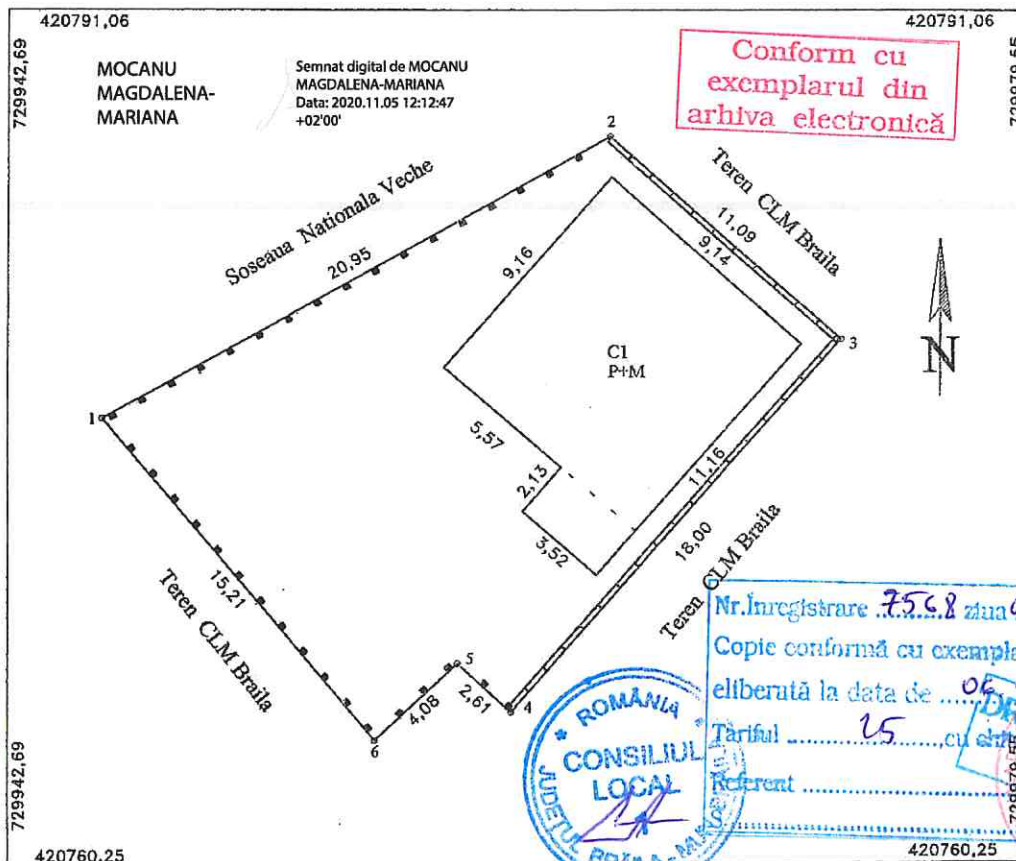
ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
96008	300mp	Mun. BRAILA.
		Soseaua Nationala Veche nr. 27
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
85582 din data 05-11-2020
Nr. R.G.I.....Data.....



Nr. Inregistrare 7568 ziua 04 luna 01 anul 2025

Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI

eliberată la data de 06.12.2024

Tariful 25, cu cheltuieli de 1500 lei

Referent

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii
1	TDI	Cc	300	4-5-6-1-2 tabla, 2-3-4 beton
TOTAL			300	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentii
C1	CL	Locuinta	90(s.d.-173mp)	Locuinta P+M, S.part.-90, S.mans.-83mp), constr. fara acte
Total			90	
Suprafata masurata = 300mp			Suprafata conform act = 300mp	
Exemplar nr. 0029 ing. MOCANU Magdalena-Mariana Confirm executarea masuratori si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 12.10.2020 CERTIFICAT DE AUTORIZARE Inspector Carmen Vlas Semnatura digitala de Carmen Vlas Data: 2020.11.05 Semnatura: 05.12.2024 +02'00' Data: Stampila BCPI				

**RAPORT DE EVALUARE
(Teren intravilan)**



ADRESA PROPRIETATII: Imobil (teren intravilan), situat pe Soseaua Nationala Veche, nr.27, Braila;

SOLICITANT:

DATA INSPECȚIEI: 28.01.2025;

DESTINATAR: PRIMARIA BRAILA

DATA EVALUĂRII: 28.01.2025;

PROPRIETAR TEREN – PRIMARIA MUN.BRAILA – DOMENIUL PRIVAT;

PROPIETAR CONSTRUCTIE –

DATA RAPORTULUI: 03.02.2025;

Expert evaluator BUTUC DOBRICA

Legitimație nr.11108

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 evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

Catre:

PRIMARIA BRAILA

Referitor la: imobil (teren intravilan), situat pe Soseaua Nationala Veche, nr.27, Braila;

La solicitarea Dumneavoastra am inspectat și evaluat terenul din categoria „*curți construcții*” în **suprafață de 300 m.p.** aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila, situat pe Soseaua Nationala Veche, nr. 27, din municipiul Brăila, județul Brăila.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului (*și infrastructura aferentă*) precum și estimarea prețului suprafeței, la data de 28.01.2025, în vederea cedării dreptului de folosință (*suprafață*).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile cu privire la nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie 2025.

Inspekția proprietății supuse evaluării a fost efectuată la data de 28.01.2025, personal de către evaluator, în prezenta clienței. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client.

În urma reconcilierii rezultatelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului evaluat de **300m.p.** și a prețului suprafeței pentru o perioadă de **25 ani**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este de minim (unde valorile nu conțin TVA):

V.teren = 118 000lei

V. preț suprafață / an = 4 720 lei/an, adică 15.73 lei/mp/an

V.preț suprafață / luna = 393.33 lei/lună, adică 1.31 lei/mp/lună

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*).

Cu deosebită considerație,

Butuc Dobrica – Evaluator Autorizat EPI



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.....	4
2. Certificarea evaluatorului	4
3. Termenii de referinta ai evaluarii	5
Obiectul evaluarii.....	5
Adresa proprietatii.....	5
Scopul evaluarii.....	5
Clientul raportului.....	5
Utilizatorul raportului.....	5
Proprietar.....	5
Drepturi de proprietate evaluate.....	5
Baza de evaluare.....	5
Tipul valorii estimate.....	5
Data evaluarii	5
Inspectia proprietatii.....	5
Moneda in care se exprima valoarea estimata.....	5
Modalitati de plata.....	6
Conformitatea evaluarii cu SEV	6
Procedura de evaluare.....	6
Natura si sursa informatiilor.....	6
Responsabilitatea fata de terti.....	6
Ipoteze	7
Ipoteze speciale	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
4. Prezentarea datelor.....	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiect.....	8
Descrierea juridica.....	8
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	8
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	8
Informatii despre amplasament.....	8
Descrierea imobilului.....	8
Descrierea amenajarilor si constructiilor.....	8
Date privind impozitele si taxele.....	11
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotiatiile curente.....	11
Analiza pietei imobiliare	11
5. Analiza datelor și concluziilor	14
Cea mai buna utilizare	15
Metode de evaluare.....	15
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	16
6. Anexe	21

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

- Client –
- Utilizator – PRIMARIA MUN.BRAILA;
- Data raportului de evaluare - 31.01.2025;
- Data inspectiei - 28.01.2025;
- Data evaluarii - 28.01.2025;
- Evaluator autorizat - Butuc Dobrica, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie 11108;
- Tip proprietate – imobil (teren intravilan intravilan);
- Adresa proprietatii – Soseaua Nationala Veche, nr.27, Braila;
- Cod postal - 810326;
- Cartier / amplasare – marginea de sud- vest a municipiului Braila;
- Utilitati - energie electrica, apa, canalizare;
- Acces - drum public asfaltat;
- Deschidere - front stradal 15.21 ml;
- Suprafata teren – 300mp;
- Proprietarul terenului subiect – Primaria Municipiului Braila – domeniu privat;
- Proprietara constructiei amplasate pe terenul subiect - dna Mitu Delia - Ecaterina;
- Utilizare existenta - rezidential;
- Curs de schimb valutar la data inspectiei – 4.9748 LEI/EUR;
- VALOAREA DE PIATA estimata a imobilului: **Valoarea de piata a terenului in cauza (rotunjit):118 000lei** (echivalent cu 23 781Euro)
- Dreptul de proprietate – proprietate exclusiva a Primaria Municipiului Braila – domeniu privat;
- Sarcini inregistrate – imobilul este inregistrat in Cartea Funciara nr.96008 Braila, sub numarul cadastral 96008. Conform extrasului de carte funciara nr.81542/05.09.2024, la rubrica „Sarcini” se precizeza intabularea dreptului de folosinta in favoarea numitului Badin Mihaita
- Observatii speciale -
- Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala) – nu e cazul;

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii, numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- Subsemnatul, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Dobrica Butuc – Evaluator Autorizat EPI



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii - Proprietatea imobiliara – imobil (teren intravilan);

Adresa proprietatii – Soseaua Nationala Veche, nr.27, Braila;

Scopul evaluarii - Estimarea **valorii de piata** a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, **in vederea calculului valorii dreptului de superficie;**

Clientul raportului – dna Mitu Delia - Ecaterina;

Utilizatorul raportului – Primaria Municipiului Braila;

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre primaria Braila, in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr.96008 Braila, sub numarul cadastral 96008. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a **valorii de piata a proprietatii**, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de calcul a „**valorii de piata**” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 28.01.2025, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in perioada 28–31.01.2025. Data evaluarii este 03.02.2025.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata de evaluator in prezenta dnei Mitu Delia - Ecaterina, in data de 28.01.2025

Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii tehnice referitoare la proprietatea evaluata, s-au efectuat masuratori, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (28.01.2025) este cel afișat de BNR, și anume 4, 9748 lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Documentare și informare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schitele de la dosarul cauzei, respectiv:

- Contractul de schimb imobiliar aut sub nr.3140/21.09.2021;
- Hotărârea nr.419/28.09.2004 a Consiliului Local Municipal Braila;
- Hotărârea nr.555/27.09.2024 a Consiliului Local Municipal Braila;
- Extras de Carte Funciara nr 81542/05.09.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele din dosarul cauzei sau puse la dispoziție de către proprietari și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către clienta, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clienta, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Ipoteze speciale -

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Conform Extrasului de Carte Funciara nr 81542/05.09.2024, proprietatea care face obiectul evaluarii (terenul) este descrisa astfel:

- teren intravilan „*curti constructii*”; S.mas. = 300mp (in acte 300mp);
- imobilul este inregistrat in Cartea Funciara nr.96008 sub numarul cadastral 96008;

Pe acest teren, proprietatea Primariei Municipiului Braila – domeniu privat, este amplasata constructia C1- proprietatea dnei Mitu Delia – Ecaterina, solicitanta prezentei lucrari

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate - Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in marginea de sud vest a municipiului Braila;
- Schita proprietatii este prezentata in extrasul de carte funciara anexat;
- Tipul zonei: rezidential;
- Accesul in zona se realizeaza: pietonal, cu mijloacele de transport in comun, sau cu ajutorul autovehiculelor personale;
- Unitati comerciale in apropiere: relativ departe;
- Unitati de invatamant: relativ departe;
- Unitati medicale: relativ departe;
- Institutii de cult: relativ departe;
- Sedii de banci: da relativ departe;
- Institutii guvernamentale: nu;
- Muzeu: nu;
- Parcuri: da;
- Lacuri: nu;
- Cursuri de apa: nu;
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea imobilului

Proprietatea este amplasata in marginea de sud vest a municipiului Braila;



Caracteristici fizice:

Teren:

- Suprafata terenului: $S_{\text{mas}} = 300 \text{ mp}$;
- Deschiderea la strada: front stradal = 15.21m;
- Lungimea terenului: aprx.20m;
- Inclinare: plan;
- Forma: aprx.trapez;
- Acces: din drum public asfaltat;
- Utilitati:
 - Retea urbana de energie electrica: existenta;
 - Retea urbana de apa: existenta de la reseaua localitatii;
 - Retea urbana de termoficare: nu;
 - Retea urbana de gaze: nu;
 - Retea urbana de canalizare: da;
 - Retea urbana de telefonie: existenta;
- Alte observatii: -



Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: Rezidentiala
- Servituti de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor -
- Taxe locale de construire -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliului local.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente - Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

- Data: -
- Vanzatori: -
- Pret vanzare: -

Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (preponderent rezidentiala) și de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor (teren intravilan), cu destinatie rezidentiala situate in cartierul Radu Negru din municipiul Braila.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in cartierul Radu Negru din municipiul Braila.

Utilizarile potentiale ale proprietatii sunt: rezidential si comercial. Din analiza trendului pietei am determinat ca cererea existenta este pentru utilizare rezidentiala.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. In analiza acestei piete am investigat și aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare);
- aflate în curs de construire sau în faza de propunere;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;

- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- numărul de proprietăți vacante și cauzele neocupării;
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării;
- impactul normativelor de construcții, documentațiilor de urbanism și al altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, în urma analizei pieței s-a constatat că există oferte de vânzare pentru imobile similare, acestea sunt oferite pe piața la preturi cuprinse între 100 – 200 EUR/mp

Variația principală a preturilor este antrenată de:

- localizarea proprietăților;
- suprafețele terenurilor;
- deschiderile la stradă;
- tipurile de acces;
- nivelul utilitatilor;

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

În analiza cererii de pe piața terenurilor sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață;
- mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
- nivelul veniturilor și salariilor;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții de cultură, instituții de învățământ, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii, și mici suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajați în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare mică care doresc să construiască o casă în această locație. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută.

Concluzii privind cererea: cererea este în creștere începând cu anul 2011, la data evaluării se poate estima o creștere a cererii pe termen scurt și mediu, cu o scădere pe termen lung.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Implicațiile generate de acest conflict vor avea consecințe de amploare pe piața energetică, asupra furnizorilor și consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează că țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflarea de refugiați. Menționăm că prezenta evaluare are la bază ofertele și informațiile disponibile de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber.

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

- permisă legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite);

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

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în cartierul Radu Negru din municipiul Braila.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizarea analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	nu	nu	nu

Având în vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație rezidențială.*

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă;
- este permisă legal;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber).

Metode de evaluare

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.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Având în vedere informațiile disponibile despre oferte de vânzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparației directe.

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorită lipsei informațiilor necesare pentru aplicarea acestor metode (lipsa informațiilor despre proprietăți imobiliare cu construcții tranzacționate sau oferite la vânzare pentru metoda extracției, lipsa certificatului de urbanism în care sunt precizați coeficienții și parametrii zonali utilizați în aplicarea tehnicii reziduale).

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Dacă nu există informații suficiente pentru justificarea tuturor ajustărilor cantitative necesare, se pot folosi: **analiza comparațiilor relative (tehnici calitative)** sau tehnici combinate (cantitativ – calitative).

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din site-urile și publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 100euro/mp - 200euro/mp.

În metoda comparației directe folosind **analiza comparațiilor relative (tehnici calitative)**, valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

(motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Metoda comparatiei directe folosind tehnici calitative (analiza comparatiilor relative).

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate si comparate in functie de asemanari sau diferentieri.

La finalul analizei, proprietatea subiect este pozitionata in raport cu proprietatile comparabile care ii sunt superioare.

Pozitionarea terenului evaluat poate fi:

- intre proprietatile comparabile superioare si cele inferioare;
- toate proprietatile comparabile sunt superioare proprietatii subiect;
- toate proprietatile comparabile sunt inferioare proprietatii subiect;

In ultimile doua situatii este inadecvata o opinie punctuala asupra valorii.

In **Anexa nr.1** este prezentata procedura de aplicare a abordarii prin comparatie relative (tehnici calitative) pentru terenul subiect.

In **Anexa nr.2** sunt prezentate terenuri comparabile folosite la estimarea valorii de piata a terenului subiect.

In **Anexa nr.3** este prezentat modul de calcul al redeventei;

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Valoarea de piata a terenului in cauza (rotunjit): 118000lei (echivalent cu 23 781Euro);

Valoarea estimată a dreptului de supraficie: 15.73 lei/mp/an, respectiv 1.31 lei/mp/lună;

Abordarea prin metode de evaluare alternative = nu s-au aplicat;

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.**

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza **calitatea** si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu **cantitatea** informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe.

Aceasta metoda indeplinește *criteriul preciziei, criteriul cantitatii și calitatii informatiilor.*

6. Anexe:

Anexa nr. 1 – Metoda comparatiei;

Anexa nr. 2 – Terenuri comparabile;

Anexa nr.3 – Calculul redeventei;

Anexa nr.4 – Documente de proprietate;

Anexa nr.5 – Fotografii ale terenului subiect;



Valoarea terenului
METODA COMPARATIEI DIRECTE
(ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE)

Elemente de comparație	Propr. Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Pret (oferta) Euro/mp	?	193	121	105.5	184
Ajustare %		-25%	-30%	-30%	-25%
Ajustare Euro/mp		-48.25	-36.3	-31.65	-46.00
Prêt ajustat		144.75	84.7	73.85	138.00
1. Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
2. Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
3. Conditii de vanzare	nepartinit.	nepartinit.	nepartinit.	nepartinit.	nepartinit.
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
4. Cheltuieli efectuate imediat dupa cumpar.	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
5. Conditii de piata	curente	curente	curente	curente	curente
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
6. Localizare	Braila Cartier Radu Negru, Sos Nationala Veche, nr.27	Braila Cartier Radu Negru,	Braila Cartier Radu Negru,	Braila Cartier Radu Negru,	Braila Cartier Radu Negru,
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara	superioara
Supraf. Totala teren (mp)	300	256	1 073	256	256
Comparabilitate		inferioara	superioara	inferioara	inferioara
Deschiderea (m)	15.21	16	25	8	9
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara	inferioara
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
8. Utilitati disponibile	Curent electric, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare,	Utilitatile la strada	Utilitatile la strada	Curent electric, apa, canalizare,

		gaze			gaze
Comparabilitate		superioara	inferioara	inferioara	superioara
9.Zonare	rezident.	rezident.	rezident.	rezident.	rezident.
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara	superioara

Proprietatea	Pret Euro/mp	Comparabilitate totala
1	144.75	superioara
4	138.00	superioara
2	84.7	superioara
Proprietatea subiect	79.27	
3	73.85	inferioara

Din analizarea clasamentului intocmit, rezulta ca pretul pentru proprietatea subiect, se afla intre preturile comparabilelor 2 si 3, adica 79.27Euro/mp ; **(394.35lei/mp)** ; (1Euro = 4, 9748lei)
Valoarea terenului = **118 306 lei** ; (300mp x 79.27Euro/mp x 4, 9748lei);
(echivalent cu 23 781Euro)

Valoarea de piata a terenului in cauza (rotunjit):

118 000lei

(echivalent cu 23 781Euro)



OFERTE TERENURI INTRAVILAN CARTIER RADU NEGRU, BRAILA

1. Teren zona Radu Negru cu toate utilitatile, 256 mp

49 500 €, 193 €/m², 0770 111 333Radu Negru, Braila, Braila**Teren de vânzare**256m²

Tip teren:

intravilan

Locație:

fără informații

Suprafață utilă:

256 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltatpavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

gazelectricitatecanalizareapă curentă

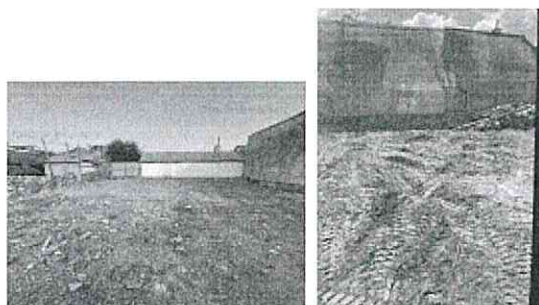
Tip vânzător:

agenție

Descriere

Teren zona Radu Negru cu toate utilitatile, suprafata 256 mp, deschidere 16metri, acte la zi, pret negociabil.

ID: 9130915



2. Teren intravila, zona Radu Negru,

130 000 €, 121 €/m², 0770 111 333Radu Negru, Braila, Braila**Teren de vânzare**1073m²

Tip teren:

intravilan

Locație:

fără informații

Suprafață utilă:

1073 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

gazelectricitatecanalizareapă curentă

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Teren intravilan pretabil orice investitie, zona Radu Negru, suprafata totala 1073 mp, front stradal 25 metri, toate utilitatile la strada. Pret negociabil.

ID: 8097853



4. Detalii Proprietate:

- Tip Oferta: Vanzare
- Tip Imobil: Teren Constructii

Pret: 35.000 €, 156 Euro/mp, 0721 321 285

- Amplasament: Intravilan
- Suprafata Teren: 224 mp

Descriere:

Teren 224 mp deschidere 7 m, 156 euro/mp Radu Negru- Buzaului -spital Judetean

Teren intravilan de constructie in suprafata de 224 mp

- * zona Radu Negru - Buzaului
- * Cu casa demolabila pe teren
- * Deschidere 7 m
- * Utilitati: apa, curent electric, canalizare
- * Posibilitati de gaze

ID 20809

&11

Specificatii:

Recomandat Pentru:

Rezidential

Fence:

Da

Building:

Da

Zone Details:

Strazi asfaltate

General:

Curent electric, Apa, Canalizare

Localizare:



5. Detalii Proprietate, 0721 321 285

- Tip Oferta: Vanzare
- Tip Imobil: Teren Constructii
- Pret: 27.000 €, **105,5 Euro/mp**

- Amplasament: Intravilan
- Suprafata Teren: 256 mp

Descriere:

Teren intravilan de constructii in suprafata de 256 mp,

- * deschidere 8 m,
- * zona Radu Negru - Vizirului
- * Cu posibilitati utilitati
- * Acte la zi
- * Disponibil imediat!
- * Pret 105,5 euro/mp

ID 22337

&10

Specificatii:

Recomandat Pentru:

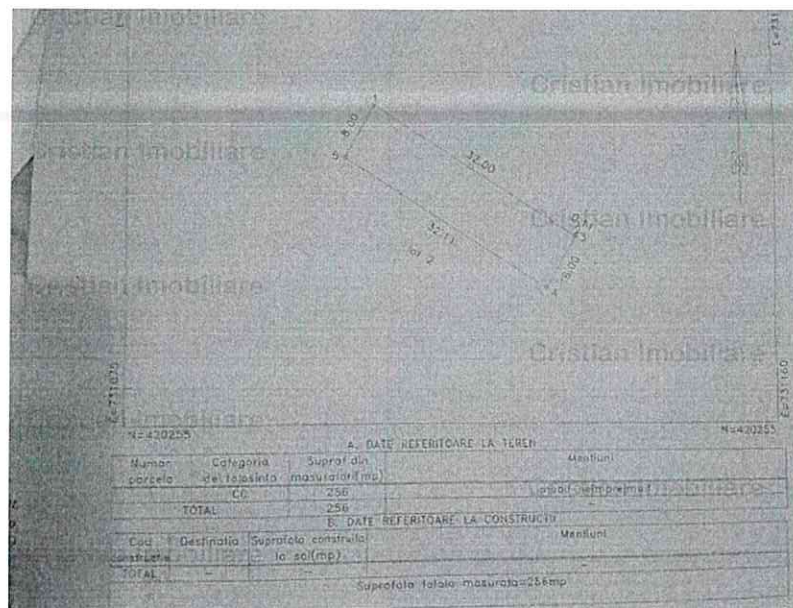
Rezidential

Access Roads: Da

On The Road: Da

Zone Details: Strazi asfaltate

Localizare:



6. Detalii Proprietate:

- Tip Oferta: Vanzare
- Tip Imobil: Teren Constructii

Pret: 38.400 €, 150euro/mp, 0721 321 285

- Amplasament: Intravilan
- Suprafata Teren: 256 mp

Descriere:

Vand Teren intravilan constructii zona radu Negru Buzaului

* cu suprafata de 256 mp si o deschidere stradala de 8m,

* posibilitate utilitati !

* Pret 150 E/ mp negociabil

ID 3551

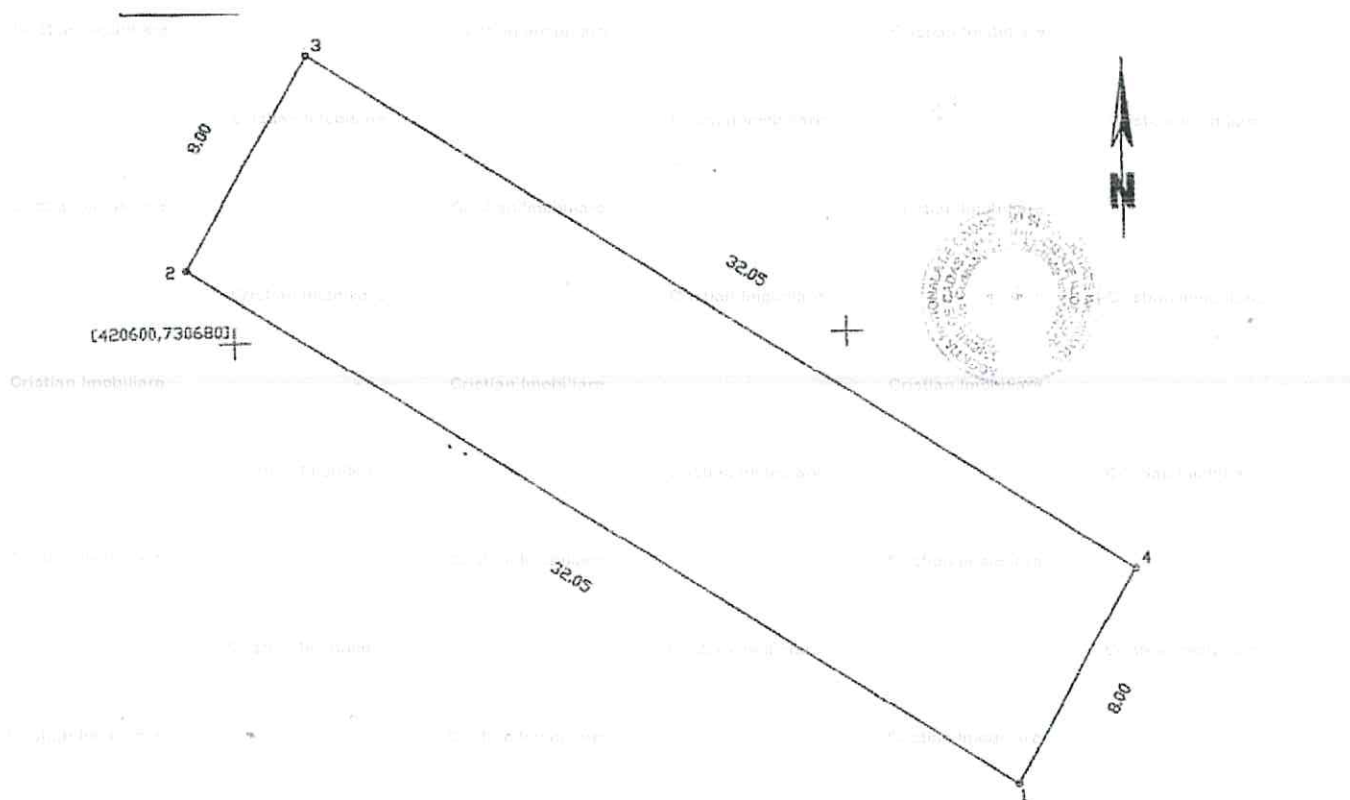
&09

Specificatii:

Recomandat Pentru: Rezidential

Zone Details: Strazi asfaltate

Localizare:



7. Detalii Proprietate:

- Tip Oferta: Vanzare
- Tip Imobil: Teren Constructii
- Pret: 46.000 €, 184 Euro/mp
- Amplasament: Intravilan
- Suprafata Teren: 250 mp

Descriere:

De vanzare teren cu casa demolabila,

*Canal

*Canalizare

*Gaze

*Suprafata totala - 256 mp

*Deschiderea la strada - 9m

*Strada asfaltata

*184 euro/mp

ID 18573

&09

Specificatii:

Recomandat Pentru:

Comercial

Fence:

Da

Building: Da

Access Roads: Da

On The Road: Da

Zone Details: Strazi asfaltate

General: Curent electric, Telefon, Apa,
Gaz, Canalizare

Localizare:

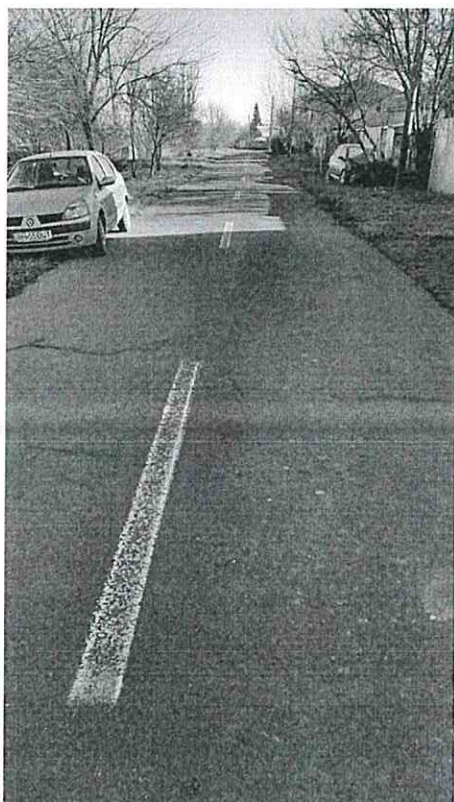
Valoarea dreptului de suprafață lei/mp/an și lei/mp/lună.

Detalii (valori, suprafața, perioada)	Calculul valorii suprafeței	Explicații
Valoare de piață imobil (lei)	118 000	Preluată din Grila de piață de la Abordarea prin piață
Suprafața imobil (mp)	300	Preluată din actele de proprietate
Perioada contractuală (ani)	25	Preluată din informațiile oferite de solicitantul raportului
Valoare drept de suprafață lei/an	4 720	S-a împartit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală
Valoare drept de suprafață lei/lună	393.33	S-a împartit valoarea dreptului de suprafață pe an la 12 (luni)
Valoare drept de suprafață lei/mp/an	15.73	S-a împartit valoarea dreptului de suprafață pe an la suprafața imobilului
Valoare drept de suprafață lei/mp/lună	1.31	S-a împartit valoarea dreptului de suprafață pe lună la suprafața imobilului



Alexa 5

FOTO GRAFII
IMOBIL

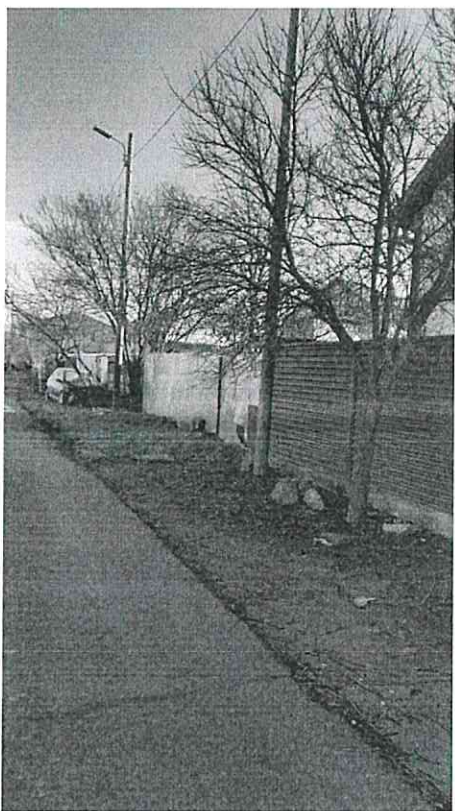












[Handwritten signature]