

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR.267

din 30.06.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 31,20 mp indiviz din 272,00 mp real măsurat (240,80 mp în acte), situat în Brăila, str. Alexandru Vlahuță nr. 93, NCP 18142, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **AVRAMESCU PARASCHIVA, IORDACHE IONEL și IORDACHE TĂNȚICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, 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.693 și art.697 Cod Civil, art. 4 din Legea 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, precum și H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 328/27.09.2010, anexa 1.19, poziția 15;

În baza art. 36 alin. (1), (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de** ani, asupra terenului în suprafață de 31,20 mp indiviz din 272,00 mp real măsurat (240,80 mp în acte), situat în Brăila, str. Alexandru Vlahuță nr. 93, NCP 18142, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **AVRAMESCU PARASCHIVA, IORDACHE IONEL și IORDACHE TĂNȚICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **12,13 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata lei/euro, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei 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.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au 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 Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 200.

ANEXA NR. 1 LA
HCLM NR. 267/30.06.2017

Nr. cadastral	Supraf. masurată	Adresa imobilului
18142	272 mp	Mun. BRĂILA.
		Str. ALEXANDRU VLAHUȚĂ, Nr. 93.
Cartea Funciară nr.	U.A.T.	BRĂILA 42682 - 2

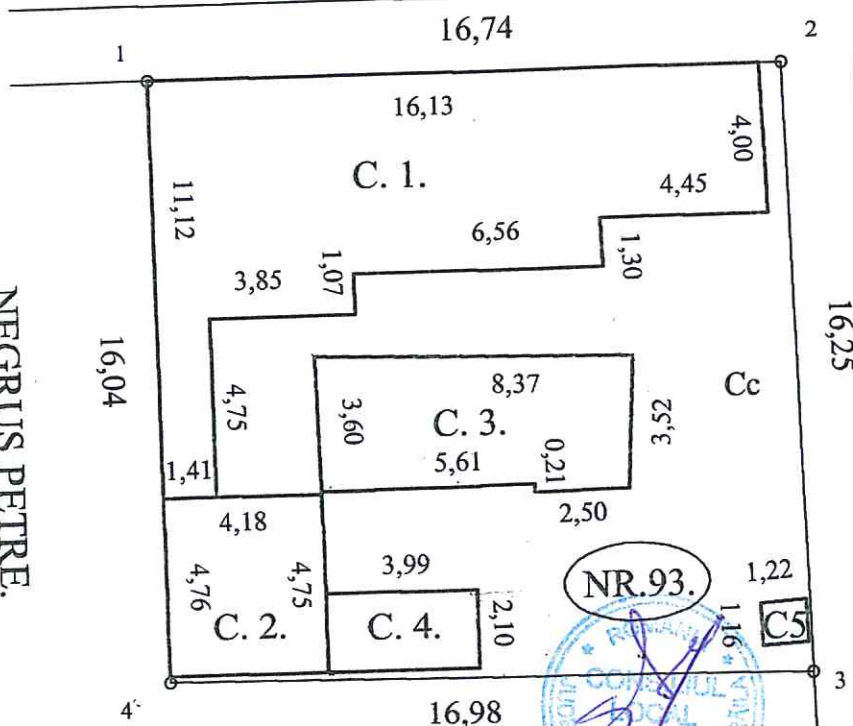
O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.L. 22859 Data

STR. PARÎNGULUI.



NEGRUȘ PETRE.



STR. ALEXANDRU VLAHUȚĂ.

CAPRĂ ION.

A. Date referitoare la teren

Nr. parceală	Cod grupa destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsuratori	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	TDI	Cc	272		4 - 1 - 2 construcție,
					2 - 3 gard tablă și
					3-4 gard scandură + nematerializat.
TOTAL			272		în act 240,80 mp.

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Cod grupa destinație	Denumire	Suprafața construită la sol	Valoare de impozitare	Mențiuni
C1	CL	LOCUIȚĂ	92		Din chirpici, acoperită cu tablă racordată la rețeaua de apă, canalizare și EE.
C2.	CA	ANEXĂ	20		Din paianță și acoperită cu plăci azbociment.
C3	CA	ANEXĂ	29		Din cărămidă, acoperită cu carton legat la rețeaua de gaze și EE
C4	CA	ANEXĂ	8		Din paianță și acoperită cu plăci azbociment.
C5	CA	ANEXĂ	1		Din cărămidă, acoperită cu placă beton racordat la rețeaua de canalizare și EE.
TOTAL			150		

Inventar de coordonate Sistem de proiectie STEREO '70

1 Y=730850.77 X=424326.92
2 Y=730867.51 X=424326.88
3 Y=730867.93 X=424310.63
4 Y=730850.96 X=424310.88

SUPRAFAȚA TOTALĂ MĂSURATĂ = 272 MP

SUPRAFAȚA DIN ACT = 240,80 MP

VERIFICAT:

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BRĂILA
Ing. MUȘAT GABRIELA
consilier

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date.

Data: 09.06.2008

P.F. IORDACHE CRISTIAN

ACORD

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

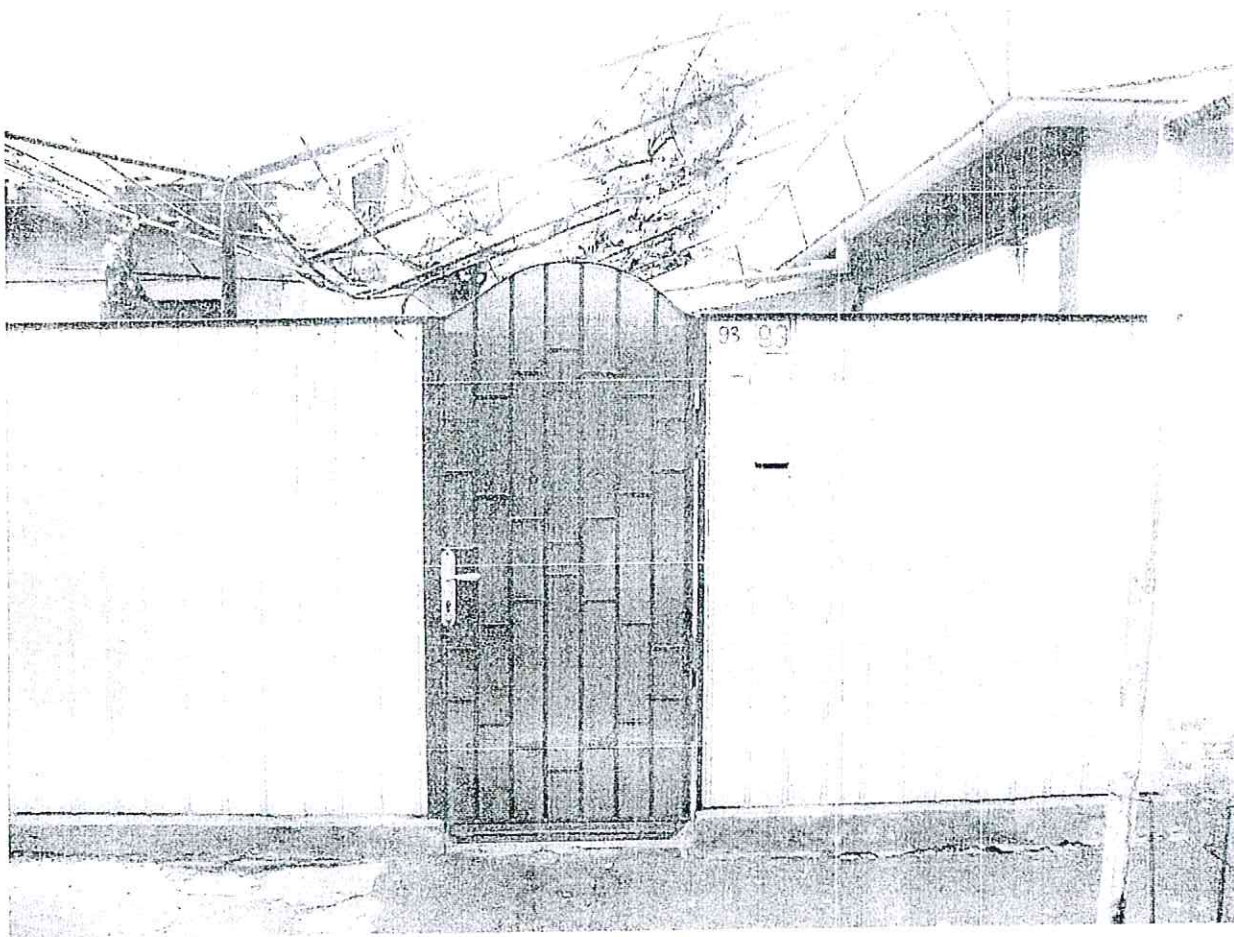
CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

CRISTIAN

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.86/09.05.2017



Adresa: Str. Alexandru Vlahuta, nr.93, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Iordache Ionel;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 09.05.2017;
Expert Evaluator: Butuc Dobrica;

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al solicitantului si evaluatorului

Braila – Mai 2017

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 cunostintelor si informatiilor detinute, confirm ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitantul lucrarii sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala;
- suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea unei anumite valori (din evaluare) si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistenta din partea altor specialisti in domeniu sau in alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Braila in calitate de destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati

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 primeste o copie a acestui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi declarata ca „cititor indreptatit” al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 si 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piata a terenului in suprafata de 31.20mp si a redeventei (lunare si anuale) in vederea constituirii dreptului de suprafata, cu titlul oneros, asupra terenului mentionat, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii - estimarea valorii pentru suprafata de 31.20mp si a redeventei (lunare si anuale) in vederea constituirii dreptului de suprafata, cu titlul oneros, asupra terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.



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 31.20mp, situat in str. Alexandru Vlahuta, nr.93, Braila.

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

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

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

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare, in partea de nord - vest a Municipiului Braila (cartierul Nedelcu Chercea);
- accesul la terenul de evaluat se realizeaza din Soseaua Ramnicu Sarat, artera importanta a Municipiului, strada Comuna din Paris (strada asfaltata) str. Lotrului, str. Alexandru Vlahuta (strada asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (locuinte);
- utilitati - instalatiile de apa, canalizare, energie electrica, pe terenul de evaluat (reseaua de gazele naturale este la poarta);
- teren intravilan, categoria de folosinta - curti constructii;
- suprafata terenului de evaluat este de 31.20mp, indiviza din suprafata totala de 272mp dimensiuni aprox. (16,5mp x 16.5mp);
- 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 realizata pe baza inspectiei facute in teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contractul de vanzare – cumparare nr. 3339/22.08.2014;
- Extras de carte Funciara nr.76848/22.11.2016;
- Plan de incadrare in zona;
- Plan de Amplasament si Delimitare;

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 piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere”.*

F. DATA EVALUARII

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

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzatoare lunii mai 2017, 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 inspectata personal de catre evaluator la data de 09.05.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizata în cursul lunii mai 2017, data raportului este 09.05.2017

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

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

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

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

Informatiile utilizate au fost:

- situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agentile imobiliare colaboratoare;



- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

In urma investigatiilor efectuate am intocmit **Anexa nr.3** in care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectionat comparabilele folosite in estimarea valorii terenului subiect. Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse intre 38-103Euro/mp, functie de caracteristici, amplasare, utilitati, etc;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul lucrarii;
- dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- am preluat dimensiunile si forma terenului subiect din schita cadastrala pusa la dispozitia evaluatorului de catre solicitantul lucrarii;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea; nu imi asum nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- consider ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- am utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-am avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care nu am avut cunostinta;

➤ Conditii limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

- o orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. B.

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanta.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare editia 2017, intrate in vigoare la 01.05.2017:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislatia in vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma si continutul raportului de evaluare a fost intocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparatiilor directe; estimarea redeventei:

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui si anume prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Cea mai buna utilizare - este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

In cazul subiectului de evaluat cea mai buna utilizare este continuarea utilizarii curente sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea proprietatii de evaluat atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

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

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările și costurile pentru schimbarea destinației, **cea mai bună utilizare este cea rezidențială;**

Baza evaluării realizată în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au drept consecință variațiile prețurilor pe piața imobiliară.

Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare au în vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschisă, acces, utilități;
- Caracteristici deosebite (dacă este cazul);
- Utilizarea proprietății;

Având în vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul lățime/lungime, utilități, am selectat următoarele oferte cu terenuri asemănătoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legătura cu proprietarii care le oferă și s-au obținut detaliile prezentate mai jos:

A. Vând teren intravilan zona Chercea, 11 000 € Negociabil, 45 Euro/mp, 0753 778 450

Braila, județ Braila *Adaugat de pe telefon La 17:20, 26 aprilie 2017, Număr anunț: 118136117*

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 244 m²

Vând schimb loc intravilan pe clin perfect pentru casă, are toate utilitățile apă curentă, canalizare, curent etc. Actele sunt la zi cadastru tot. Accept variante imobiliare + diferență, plată în rate, variante auto (str. Cimbrului lot.2) (8mx 31m);

B. Teren Chercea, 60 000 lei Negociabil, 53 Euro/mp, 0761 782 117

Braila, județ Braila *Adaugat de pe telefon La 21:31, 15 aprilie 2017, Număr anunț: 123465705*

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar

Suprafata utila 250 m²

(str. Magaziilor, nr 99-103, toate utilitatile la strada, 8m x 32m)

C. Vand teren Braila, 50 000 lei Negociabil, 47Euro/mp, 0740 264 187

Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 17:36, 2 mai 2017, Numar anunt: 125036557*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata 237 m²

Vand teren aflat pe o suprafata de 237 m2, in cartier Nedelcu Chercea, Braila

Str. Nicolescu Basu, nr.58, utilitatile la limita proprietatii (teren in forma de L cu deschid 2m)

D. Teren intravilan, Chercea, deschidere mare, 0744 798 385, 18 000 € Negociabil, 39Euro/mp:

Braila, judet Braila *Adaugat La 13:49, 11 aprilie 2017, Numar anunt: 14896825*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata utila 464 m²

Vand teren intravilan cartier Chercea, 464 mp, utilitati pe strada (canalizare, gaze, apa curenta, curent electric), terenul se afla la intersectia str. Magaziilor cu str. Codrului, are doua deschideri de 30m si 32m (se afla la colt de strada) pret 19 000 euro, sau 82 000lei negociabil. Zona cu constructii noi in extindere.

Elemente de comparatie	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret vânzare Euro/mp		45	53	47	39
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-4.5	-5.3	-4.7	-3.9
Pret corectat		40.5	47.7	42.3	35.1
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		40.5	47.7	42.3	35.1
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		40.5	47.7	42.3	35.1
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		40.5	47.7	42.3	35.1
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		40.5	47.7	42.3	35.1
LOCALIZARE					
Localizare	Cart. Nedelcu Chercea Str. Alex. Vlahuta, nr.93	Cart. Nedelcu Chercea Str. Cimbru, nr.lot2 (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Magaziilor, nr.99-103 (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Nicolescu Basu, nr.58 (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Magaziilor nr.18B (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	-5%	+5%
Corectie totala /localizare		+2.02	+2.38	-2.11	+1.75
Pret corectat					
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	272	244	250	237	464
Corectie unitara/procent.		0%	0%	+2%	-10%
Corectie totala /supr.teren		0	0	+0.84	-3.51
Deschiderea (m)	16.5	8	8	2	30
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+20%	-10%
Corectie totala /deschidere		+2.02	+2.38	+8.46	-3.51
Acces	Str. asfaltata	Str. pietruita	Str. pietruita	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	0%	+5%
Corectie totala /acces		+2.02	+2.38	0	+1.75
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el., la teren (gazele la poarta)	Apa, canalizare, en. el., la teren (gazele la poarta)	Toate utilitatile la strada	Toate utilitatile la strada	Toate utilitatile la strada

Corectie unitara/procent.		0%	+15%	+15%	+15%
Corect totala /utilit.disponib.		0	+7.15	+6.34	+5.26
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		46.56	61.99	55.83	35.09
Corectie totala neta		+1.56	+8.99	+8.83	-3.91
Corectie totala neta%		3.46%	16.92%	18.78%	10.02%
Corectie totala bruta		8.56	19.59	22.45	17.93
Corectie totala bruta%		19.02%	36.96%	47.65%	45.97%
VALOAREA ESTIMATA 46.56Euro/mp (211lei/mp) x 31.20mp = 1452.67Euro (6610lei)					
4.5507lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

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

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

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilele A, B si D au localizari inferioare proprietatii subiect, in consecinta le-am ajustat cu +5%; comparabila C are localizare superioara proprietatii subiect, am ajustat-o 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 271mp Comparabila A are suprafata 244mp, iar comparabila B are suprafata de 250mp, nu s-au impus ajustari; comparabila C are suprafata de 237mp, am ajustat-o cu +2%, iar comparabila D are suprafata de 464mp, am ajustat-o cu -10%. 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 16.5m; comparabilele A si B au deschiderea 8m, le-am ajustat-o cu +5%; comparabila C are deschiderea de 2m, am ajustat-o cu +20%; comparabila D are deschiderea 30m, am ajustat-o cu -10%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabila si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; comparabilele A, B si D sunt amplasate pe strazi pietruite, le-am ajustat cu +5%, iar comparabila C fiind amplasata pe strada asfaltata, nu s-a impus o ajustare; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabila si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 3 utilitati (apa, canal, energie electrica) si gazele la strada; comparabila A are utilitati similare, nu se impune ajustare; comparabilele B, C si D au toate utilitatile la strada, pentru acest fapt le-am ajustat cu +15%;

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – nu e cazul;

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea A a carui pret ajustat este de 46.56Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:

$46.56\text{Euro/mp} \times 31.20\text{mp} = 1452.67\text{Euro}$ (6 610lei) la cursul BNR de 4.5507lei/Euro

VALOAREA ESTIMATA ROTUNJITA:

6 600Lei (1 450Euro)

Estimarea redeventei

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 dreptului de superficie cu titlul oneros 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:

$k = R_b + R_i$ 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 2016-2017.

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:

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

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 uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextual economic general (mai 2017) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5507lei /1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvata doar atâta vreme cât principalele premize 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 estimată rotunjită a terenului: 6 610lei (1452.67Euro)

Valoarea estimată a redevenței anuale: 378.45lei (12.13lei/mp/an);

Valoarea estimată a redevenței lunare: 31.53lei (1.01lei/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 09.05.2017;
- 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 valoarea la data de 09.05.2017 a fost de 4.5507 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Estimarea chiriei;
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;

