

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR.268

din 30.06.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 85,00 mp indiviz din 185,00 mp, situat în Brăila, str. Baladei nr. 25, NCP 87553, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitei **BERCEA SEVASTIȚA**, 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, H.C.L.M. nr.101/2017, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 140/29.05.2015, anexa 1.73, poziția 1;

În baza art. 36 alin. (1), alin.(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.

HOTĂRĂSTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de** ani, asupra terenului în suprafață de 85,00 mp indiviz din 185,00 mp, situat în Brăila, str. Baladei nr.25, NCP 87553, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitei **BERCEA SEVASTIȚA**, 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 superficiei se stabilește în cuantum de **3,97 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,**

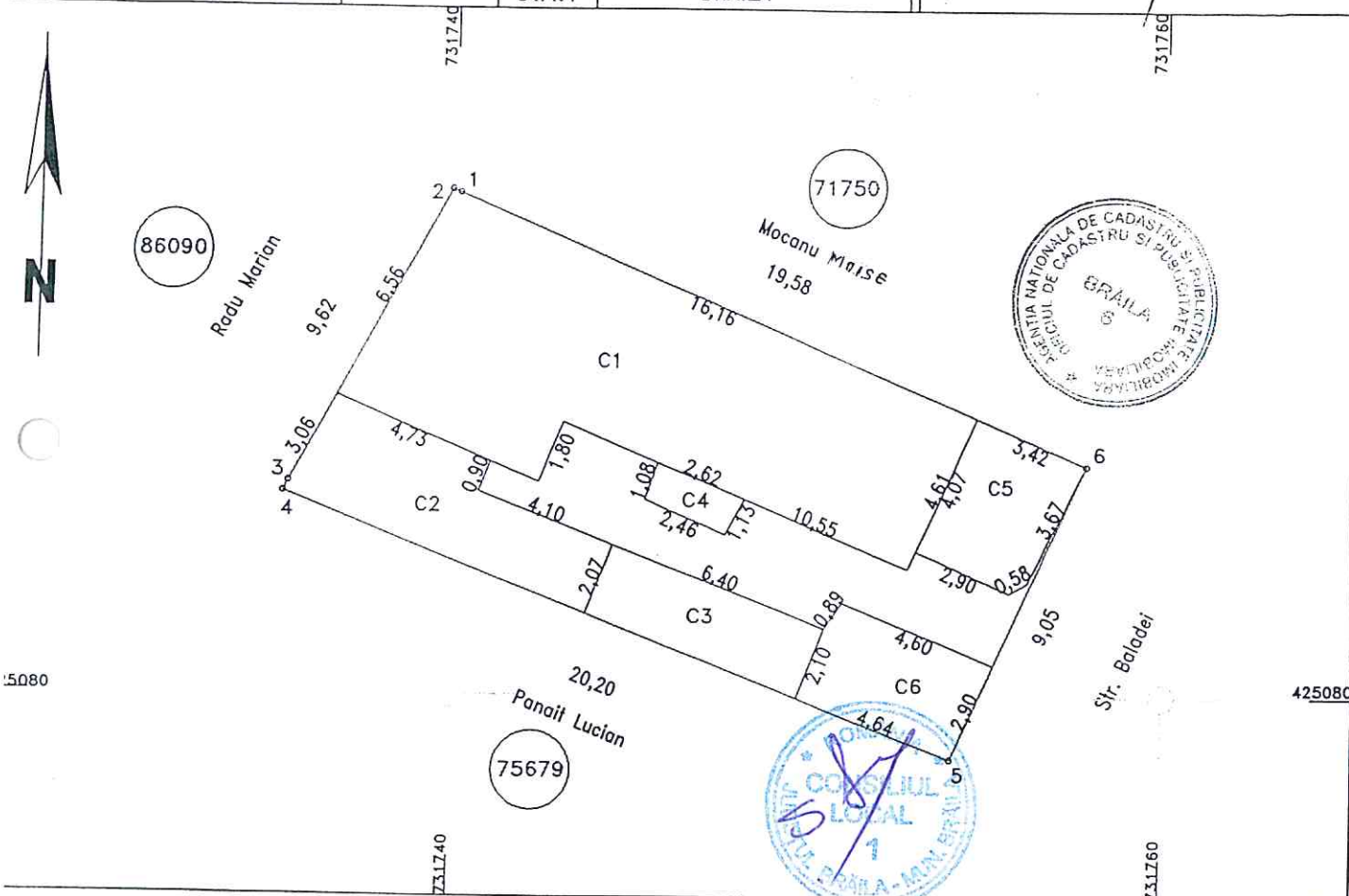
DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

H.NEXT NR. 1 LA
HCLM NR. 268/30.06.2014

Nr.cadastral 87553	Supr. masurata 185 mp	Adresa imobilului str. Baladei, nr.25	O.C.P.I. BRAILA 49996/15.IUL.2015
Carte Funciara Nr.		U.A.T BRAILA	Nr. R.G.I.



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
	Cc	185	
TOTAL		185	Imprejmuit cu c-tii si gard tabla

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentiuni
C1	CL	87	S. construita desfasurata = 87 mp
C2	CA	23	S. construita desfasurata = 23 mp
C3	CA	13	S. construita desfasurata = 13 mp
C4	CA	3	S. construita desfasurata = 3 mp
C5	CA	14	S. construita desfasurata = 14 mp
C6	CA	14	S. construita desfasurata = 14 mp
TOTAL		154	

Suprafata total masurata = 185 mp
Suprafata din act = 100 mp + 85 mp

Executant
SC Cadconstruct SRL



Inspector

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



Data:.....28. IUL. 2015

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.89/23.05.2017



Adresa: Str. Baladei, nr.25, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Bercea Sevastita;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 23.05.2017;
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 – 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 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 legatura 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 asistența din partea altor specialiști în domeniu sau în alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Braila în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asuma 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 a avea atribuții legale sau reglementate în legătura 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 EVALUĂRII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 85mp (indiviza din suprafața totală de 185mp) și a pretului (lunar/mp și anual/mp) în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii pentru suprafața de 85mp (indiviza din suprafața totală de 185mp) și a pretului (lunar/mp și anual/mp) în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietății relevante pentru scopul și utilizarea desemnată ale raportului

D1.1. Identificarea proprietății prin adresa postală și / sau prin descrierea legală sau prin alte referințe asemănătoare;

Proprietatea supusă evaluării este terenul în suprafața de 85mp, (indiviza din suprafața totală de 185mp) situat în str. Baladei, nr.25, Braila.

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluării;

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

Nu se asuma nicio responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice și economice;

Caracteristici fizice:

- amplasare, în partea de nord - vest a Municipiului Braila (cartierul Nedelcu Chercea);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Baldovinești, artera importantă a municipiului (strada asfaltată) în str. Baladei (strada pietruită);
- vecinătăți - proprietăți rezidențiale (locuințe);
- utilități - instalațiile de apă, canalizare, energie electrică, gaze, pe terenul de evaluat;
- teren intravilan, categoria de folosință - curți construcții;
- suprafața terenului de evaluat este de 85mp, (indiviza din suprafața totală de 185mp) dimensiuni aprox. (20mp x 9mp);
- terenul este perfect orizontal;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluării este deținut în baza legilor în vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

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

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

D.2. Documente privind proprietatea imobiliară subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției făcute în teren și a următoarelor documente (copii) puse la dispoziție de solicitantul lucrării:

- Contractul de vânzare – cumpărare nr. 4414/04.10.1976;
- Decizia nr.748/27.11.1968 al CP al Mun. Braila;
- Decizia nr.3048/27.10.1976 al CP al Mun. Braila;
- Extras de carte Funciara nr.49996/15.07.2015;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de Amplasament și 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 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 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 inspectată personal de către evaluator la data de 23.05.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii mai 2017, data raportului este 23.05.2017

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

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.2** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect. Se observa ca terenurile similare din zona terenului subiect sunt ofertate la preturi cuprinse între 38-103Euro/mp, functie de caracteristici, amplasare, utilitati, etc;

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitanta lucrării;
 - dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
 - se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitanta 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 legatura 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 2017, intrate în vigoare la 01.05.2017:

- 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 piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul

generat de utilizarea 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.Vand teren intravilan zona Chercea, 11 000 € Negociabil, 45Euro/mp, 0753 778 450

Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 17:20, 26 aprilie 2017, Numar anunt: 118136117*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata utila 244 m²

Vând schimb loc intravilan pe clin perfect pentru casa, are toate utilitățile apa curenta, canalizare, curent etc. Actele sunt la zi cadastru tot. Accept variante imobiliare + diferența, plata in rate, variante auto (str. Cimbrului lot.2) (8mx 31m);

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

Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 21:31, 15 aprilie 2017, Numar anunt: 123465705*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

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 c strada) pret 19 000 euro, sau 82 000lei negociabil. Zona cu constructii noi in extindere.

Elemente de comparație	Propri. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț 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		0	0	0	0

/drept.propr.					
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. Baladei, nr.25	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 (inferioara)	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		42.52	50.08	44.41	36.85
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	185	244	250	237	464
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-5%	-8%
Corectie totala /supr.teren		-2.12	-2.50	-2.22	-2.94
Deschiderea (m)					
Deschiderea (m)	9	8	8	2	30
Corectie unitara/procent.		+1%	+1%	+7%	-10%
Corectie totala /deschidere		+0.42	+0.50	+3.11	-3.68
Acces					
Acces	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		0%	0%	-5%	0%
Corectie totala /acces		0	0	-2.22	0
Utilitati disponibile					
Utilitati disponibile	Apa,	Apa,	Toate	Toate	Toate

	canalizare, en. el., gazele pe teren	canalizare, en. el., la teren (gazele la poarta	utilitatile la strada	utilitatile la strada	utilitatile la strada
Corectie unitara/procent.		+5%	+20%	+20%	+20%
Corect totala /utilit.disponib.		+2.12	+10.16	+8.88	+7.37
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		42.94	58.24	51.96	37.6
Corectie totala neta		-2.06	+5.24	+4.96	-1.4
Corectie totala neta%		4.57%	9.88%	10.55%	3.58%
Corectie totala bruta		11.18	20.84	23.24	19.64
Corectie totala bruta%		24.84%	39.32%	49.44%	50.35%
VALOAREA ESTIMATA 42.94Euro/mp (195lei/mp) x 85mp = 3650Euro (16 575lei)					
4.5583lei/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: toate comparabilele au localizari inferioare proprietatii subiect, in consecinta 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 185mp Comparabila A are suprafata 244mp, comparabila B are suprafata de 250mp, comparabila C are suprafata de 237mp, le-am ajustat-o pe toate trei cu -5%; comparabila D are suprafata de 464mp, am ajustat-o cu -8%. 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 9m; comparabilele A si B au deschiderea 8m, le-am ajustat-o cu +1%; comparabila C are deschiderea de 2m, am ajustat-o cu +7%; 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 pietruita; comparabilele A, B si D sunt amplasate pe strazi pietruite, nu s-au impus ajustari; comparabila C fiind amplasata pe strada asfaltata, am ajusta-o cu -5%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de acces dintre comparabila si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de toate cele patru utilitati (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabila A are pe teren trei utilitati utilitati, am ajustat-o cu +5%; comparabilele B, C si D au toate utilitatile la strada, pentru acest fapt le-am ajustat cu +20%; 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 42.94Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:

3 650Euro (16 575lei)

Estimarea pretului ce trebuie achitat anual /lunar/mp

Conform Codului Civil Art. 697, aln 1 si 2: : (1) În cazul în care superfcia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superfcie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

În conformitate cu Hotărârea nr.101 a Consiliului Municipal Braila privind „Aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Braila” cap III, art. 34. alin. a „perioada pentru care suprafața de teren se atribuie prin constituirea dreptului de suprafață este de 49 de ani”

Având în vedere aceste reglementări legale, prețul (lunar/mp anual/mp) constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros pentru terenul evaluat este:

Pretul anual:

16 575 lei: 49 ani = 338.265 lei (3.97 lei/mp/an)

Pretul lunar:

338.265 lei: 12 luni = 28.19 lei (0.33 lei/mp)

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (mai 2017) 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 că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5583 lei / 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 estimată a terenului: 16 575 lei (3 650 Euro)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 338.265 lei (3.97 lei/mp/an)

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 28.19 lei (0.33 lei/mp)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 23.05.2017;

- valoare prezentata reprezinta doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 23.05.2017 a fost de 4.5583 RON = 1EURO;

Expert Evaluativ
București

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.



ANEXE:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

