

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR.270

din 30.06.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 259,00 mp, situat în Brăila, str. Petre Ciucă nr. 23, NCP 81438, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **DUBINĂ FLORIN MIHAI și DUBINĂ IULIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, 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 Instituției Arhitectului Șef, 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.101/2017;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de** ani, asupra terenului în suprafață de 259,00 mp, situat în Brăila, str. Petre Ciucă nr.23, NCP 81438, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **DUBINĂ FLORIN MIHAI și DUBINĂ IULIA**, teren pe care se află amplasată construcția, 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 cuantumul de **2,26 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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Drăgan Ion.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

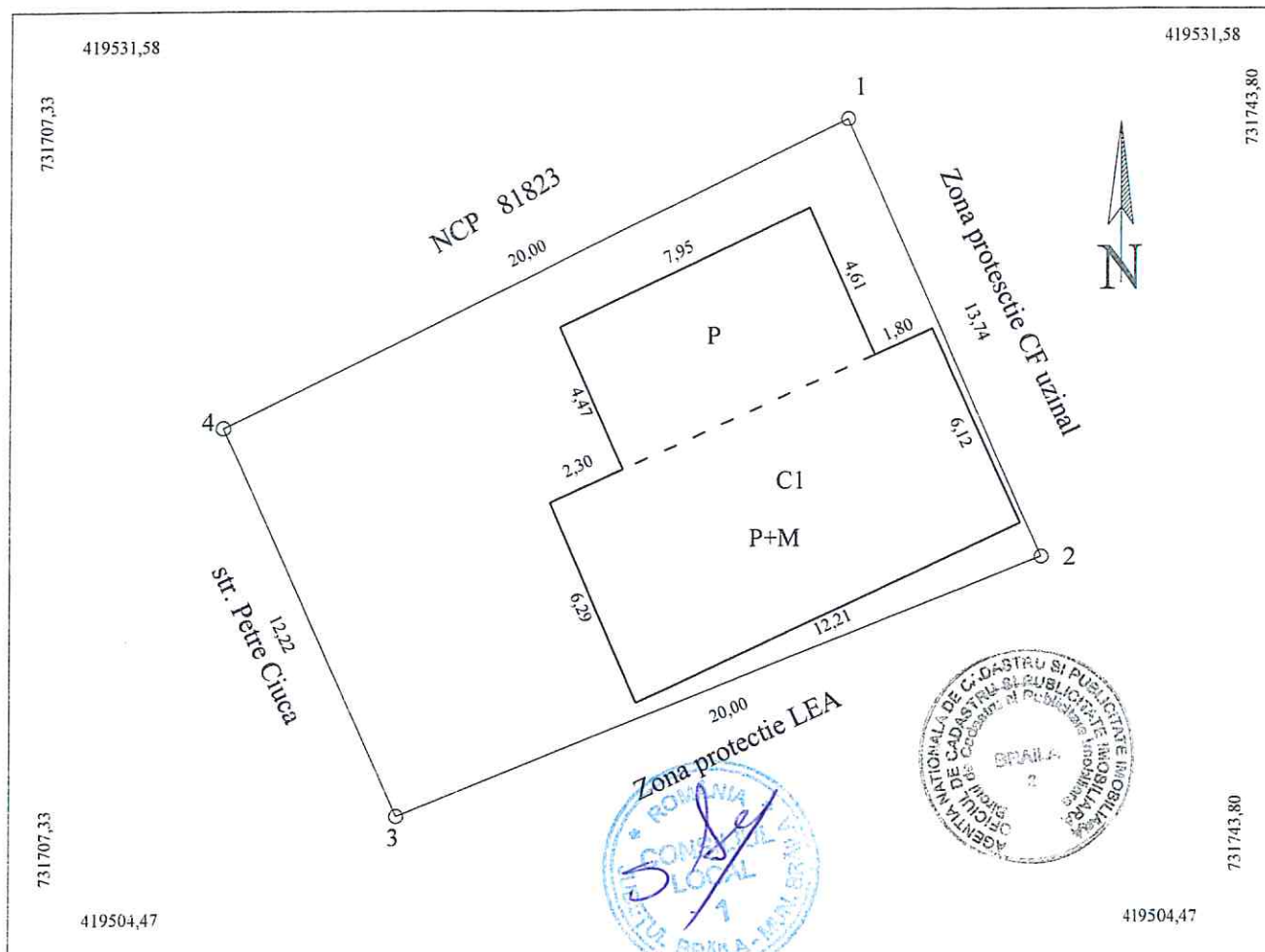
Scara. 1 : 200.

ANEXA NR. 1 LA
HCLM NR 270/30.06.2017

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
81438	259mp	Mun. BRAILA.
		strada Petre Ciuca nr. 23
Cartea Funciara nr.	81438	U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G. 67750 Data 20. OCT. 2016

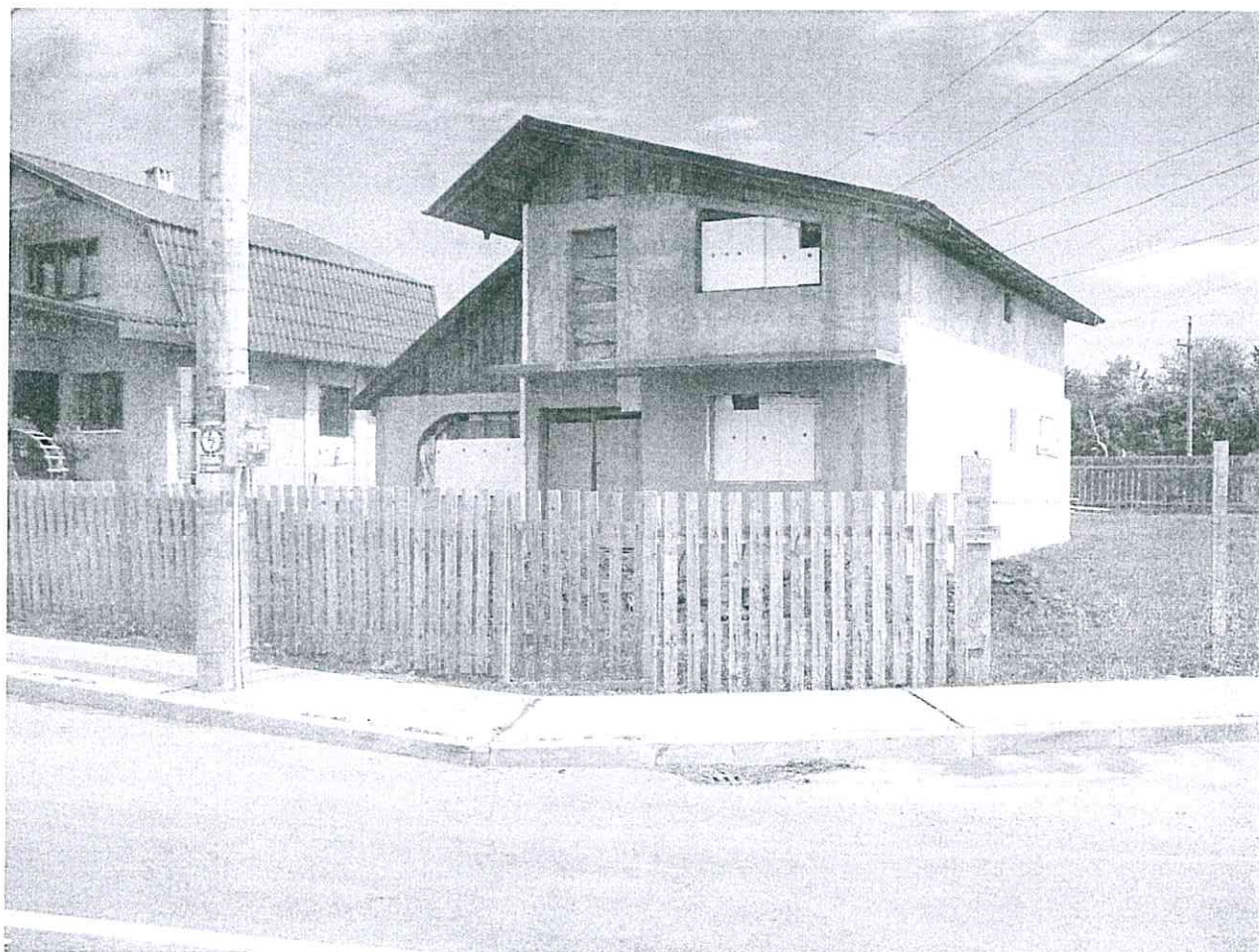


A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	Cc	259	4-1 gard lemn, 3-4 plasa, 1-2-3 nemat
TOTAL			259	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CL	Locuinta	111	Locuinta P+M, an edific. 2015 S.desf. = 186
TOTAL			111	

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale corespondenta acestuia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 31.08.2016	Suprafata masurata = 259mp Suprafata conform act = 259mp Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: 20. 10. 2016 Stampila BCPI
--	---

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.87/09.05.2017**



Adresa: Str. Petre Ciuca, nr.23, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Dubina Florin;
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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

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 259mp si a redeventei (lunare, anuale) in vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlul oneros, asupra terenului mentionat, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii - estimarea valorii pentru suprafata de 259mp si a redeventei (lunare, anuale) in vederea constituirii dreptului de superficie, 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 259mp, situat in Str. Petre Ciuca, nr.23, 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 sud a Municipiului Braila;
- accesul la terenul de evaluat se realizeaza din Calea Calarasilor, artera importanta a Municipiului, Alea Mecanizatorilor (strada asfaltata);
- vecinatati - proprietati rezidentiale (case);
- 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 259mp, deschiderea la strada 12.22m;
- 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. 7504/11.11.2016;
- Incheierea de Carte Funciara nr.73863/14.11.2016;
- 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;
- agentiile 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.3** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect. Se observă că terenurile similare din zona terenului subiect sunt oferite la preturi cuprinse între 38-7 Euro/mp, funcție de caracteristici, amplasare, utilități, etc;

I. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

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

➤ **Condiții limitative:**

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță în legătură 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută 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 ceea 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, configuratia, dotarile si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai buna 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.

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 preturilor 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 ofertează și s-au obținut detaliile prezentate mai jos:

A. Vând teren intravilan localitatea Braila, 0744 710 085, 121 000 €, 55Euro/mp

Braila, județ Braila Adaugat de pe telefon La 10:45, 12 aprilie 2017, Numar anunt: 107434378

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 2 200 m²

(se poate vinde pe loturi de 250mp sau 500mp)

Teren amplasat în spatele Kaufland pe str. Mecanizatorilor. Acces strada asfaltată. Ideal pentru dezvoltarea unei afaceri. Ori pentru proiect imobiliar. (se poate vinde pe loturi de 250mp, deschidere 10m; apă, canal, curent electric, gaze la limita terenului)

B. Vand teren 300 m2, Radu Negru Braila, 20 000 EUR, 67Euro/mp, str. Aurorei

Vind teren 300 m2, zona Radu Negru, deschidere 25 ml, anexe, garaj, platforma betonată, apă, canalizare. Mai multe detalii la numărul de telefon.

Numar de telefon: 0741020307. Data publicării: 01/01/2017

C. Teren Radu Negru in Braila, 85 000lei, 71Euro/mp;

Braila > Braila. Publicat luni, 13 februarie 2017

Tip anunt: Oferta

Tip: Vanzari Terenuri, Altele

Localitate: Braila

Teren Radu Negru, strada George Enescu, nr 134 pentru cei interesati sa vada terenul, suprafata 264 mp, deschidere 8 m, terenul nu prezinta constructii, posibilitate racordare toate utilitatile! Pretul nu se mai negociaza, fiind deja lasat din pret 15000 de lei! Pret final 85000 de lei! Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata 264 m2. Pret 85 000 lei

D. Vand teren intravilan, zona Radu Negru – Viziru, 0752 445 301, 20 000 €, 38Euro/mp

Braila, judet Braila *Adaugat La 13:01, 10 mai 2017, Numar anunt: 120222955*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferta de Achizitie 527 m²

Vand teren intravilan, zona Radu Negru - Viziru, (str. Castanului) 526mp, (deschiderea 19m) cu proiect P+M, fundatie, placa beton, apa, canalizare, posibilitate la poarta de curent.

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Elemente de comparatie	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret vânzare Euro/mp		55	67	71	38
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-5.5	-6.7	-7.1	-3.8
Pret corectat		49.5	60.3	63.9	34.2
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		49.5	60.3	63.9	34.2
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		49.5	60.3	63.9	34.2
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		49.5	60.3	63.9	34.2
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		49.5	60.3	63.9	34.2
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Petre Ciuca, nr.23	Str. Mecanizatori lor (similara)	Str. Aurorei (inferioara)	Str. George Enescu, nr.143 (inferioara)	Str. Castanului (inferioara)
Corectie unitara/procent.		0%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /localizare		0	+3.01	+3.19	+1.71
Pret corectat		49.5	63.31	67.09	35.91
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	259	250	300	264	526
Corectie unitara/procent.		0%	-2%	0%	-10%
Corectie totala /supr.teren		0	-1.2	0	-3.42
Deschiderea (m)	12	10	25	8	19
Corectie unitara/procent.		0%	-10%	+4%	-5%
Corectie totala /deschidere		0	-6.33	+2.68	-1.79
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. pietruita	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		%	+5%	0%	+5%
Corectie totala /acces		0	+3.16	0	+1.79

Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el., la teren (gazele la poarta)	Apa, canalizare, en. el., la teren (gazele la limita terenului)	Apa, canalizare la teren (gazele si curentul electric in imediata apropiere)	Toate utilitatile la strada	Apa, canalizare la teren (gazele si curentul electric in imediata apropiere)
Corectie unitara/procent.		0%	+5%	+15%	+5%
Corect totala /utilit.disponib.		0	3.16	+10.06	+1.79
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		49.5	62.10	79.83	36.07
Corectie totala neta		-5.5	-4.9	+8.83	-1.93
Corectie totala neta%		10%	7.31%	12.43%	5.07%
Corectie totala bruta		5.5	23.56	23.03	14.3
Corectie totala bruta%		10%	35.16%	32.43%	37.63 %
VALOAREA ESTIMATA 49.5Euro/mp (225lei/mp) x 259mp = 12 820.5Euro (58 275lei)					
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: comparabila A are localizare similara cu cea a proprietatii subiect - nu se impun ajustari; comparabilele B, C si D 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 259mp Comparabila A are suprafata 250mp, comparabila C are suprafata 264mp - nu se impun ajustari; comparabila B are suprafata de 300mp, am ajustat-o cu -2%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere - proprietatea subiect are deschiderea de 12m; comparabila A are deschiderea 10m, nu s-a impus ajustare; comparabila B are deschiderea 25m, am ajustat-o cu -10%; comparabila C are deschiderea 8m, am ajustat-o cu +4%, comparabila D are deschiderea de 19m am ajustat-o cu -5%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Acces - proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; comparabilele B si D sunt amplasate pe strazi pietruite, le-am ajustat cu +5%, iar comparabilele A si C fiind amplasate pe strazi asfaltate, nu s-au impus ajustari; 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 3 utilitati (apa, canal, energie electrica) si gazele la strada; comparabila A dispune de utilitati similare, nu s-a impus ajustare; comparabilele B si D dispun de apa, canal la teren, le-am ajustat cu +5%, comparabila C are toate utilitatile la strada, pentru acest fapt am ajustat-o 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 fiecăreia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea A a carui pret ajustat este de **49.5Euro/mp;** Valoarea de piata estimata a terenului subiect:

49.5Euro/mp (211lei/mp) x 259mp = 12 820.5Euro (58 275lei) 4.5507lei/Euro

**VALOAREA ESTIMATA ROTUNJITA:
58 000Lei (12 800Euro)**

Estimarea chiriei

Conform Codului Civil Art. 697, aln 1 si 2:

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie 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.

Spre deosebire de vechea reglementare conform carei dreptul de superficie era perpetuu, în lumina Noului Cod civil, dreptul de superficie se poate contitui pe o perioada de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii acestuia.

Dreptul de superficie poate fi dobândit prin act juridic cu titlu oneros sau gratuit, prin uzucapiune sau prin lege, dispozițiile în materie funciara ramanand aplicabile.

Avand in vedere aceste reglementari legale, redeventa anuala si lunara pentru terenul evaluat este :

Redeventa anuala:

58 000lei: 99ani = 586lei (2.26lei/mp/an)

Redeventa lunara:

586lei: 12luni = 48.80lei (0.19lei/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 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 adecvată 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 estimata a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea estimata rotunjita a terenului: 58 000lei (12 800Euro)
Valoarea estimata a redeventei anuale: 586lei (2.26lei/mp/an);
Valoarea estimata a redeventei lunare: 48.80lei (0.19lei/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 - Documente de proprietate;
- Nr.2 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.3 - Fotografii ale terenului evaluat;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

