

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 319

din 17.07.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 14,00 mp indiviz din 716,00 mp, situat în Brăila, str. Petru Maior nr. 35, NCP 72184, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **POPA CONSTANTIN și POPA LUCICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C5, 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.101/30.03.2017;

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 14,00 mp indiviz din 716,00 mp, situat în Brăila, str. Petru Maior nr. 35, NCP 72184, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **POPA CONSTANTIN și POPA LUCICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C5, proprietatea acestora.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de superficie, 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 **8,93 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata leu/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 superficie 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 superficie 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 superficie.

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,



ILIE GINA

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

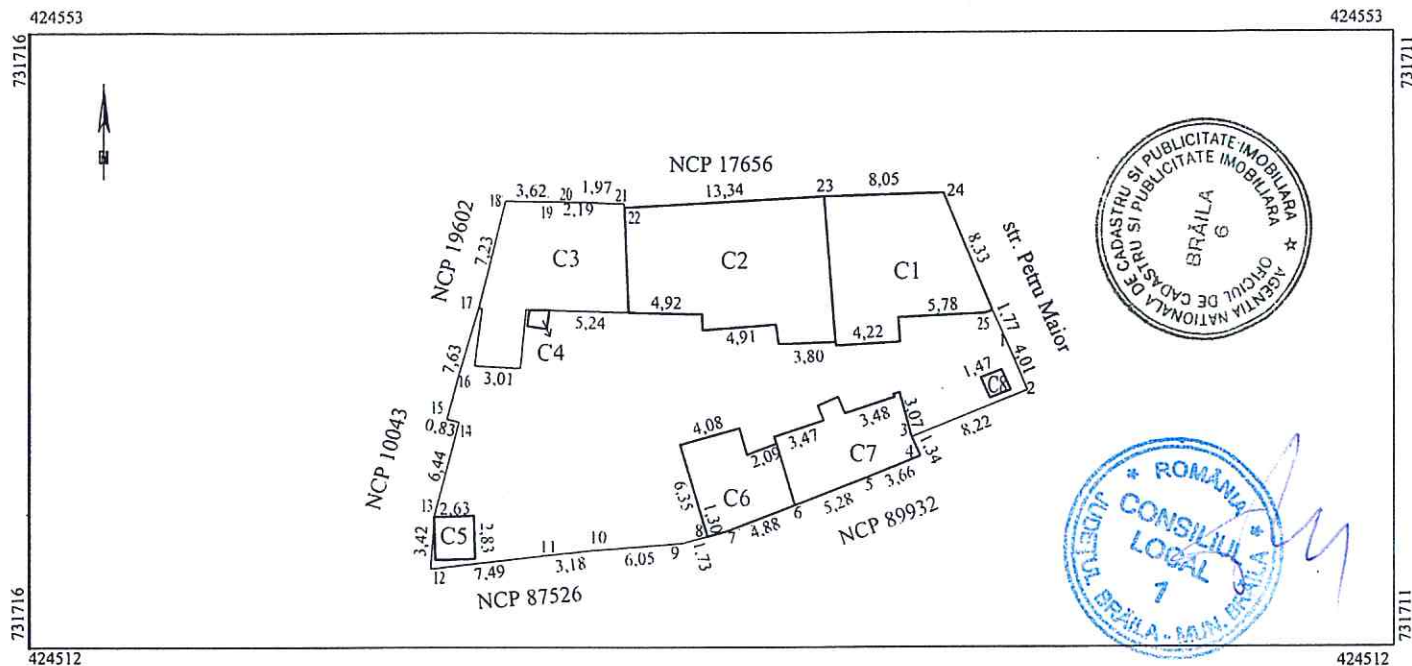
Scara 1:500

ANEXA NR. 1

la HCM nr. 319/17.07.2017

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
10081	716	Intravilan mun. BRAILA
72189		str. PETRU MAIOR NR.35
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Braila
		42682-2

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 38461/29.05.2017



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori	Mentuni
1	Cc	716	Imobilul este imprejmuit cu constructii, iar la E gard tabla.
TOTAL		716	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol	Mentuni
C1	LOCUINTA	82	Locuinta, regim inaltime, parter, Sd=Sc=82mp Proprietari: Popa Constantin si Lucica
C2	LOCUINTA	111	Locuinta, regim inaltime, parter, Sd=Sc=111mp Proprietari: PRIMARIA BRAILA
C3	LOCUINTA	74	Locuinta, regim inaltime, parter, Sd=Sc=74mp Proprietari: PRIMARIA BRAILA
C4	ANEXA	2	Anexa, regim inaltime, parter, si beci Sd=Sc=2mp Proprietari: PRIMARIA BRAILA
C5	ANEXA	7	Anexa, regim inaltime, parter, Sd=Sc=7mp Proprietari: Popa Constantin si Lucica
C6	LOCUINTA	34	Locuinta, regim inaltime, parter, Sd=Sc=34mp Proprietari: PRIMARIA BRAILA
C7	LOCUINTA	42	Locuinta, regim inaltime, parter, Sd=Sc=42mp Proprietari: PRIMARIA BRAILA
C8	ANEXA	2	Anexa (W.C.), regim inaltime, parter, Sd=Sc=2mp Proprietari: PRIMARIA BRAILA
TOTAL		354	

SUPRAFATA ACTE = 716MP
SUPRAFATA MASURAT = 716MP

Executant: PFA Munteanu Catalina

Confirm executarea masuratorilor teren, corectitudinea modului de documentatie cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea

Semnatura:

Data: 29.05.2017

Inspector

Semnatura si parafa

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ing. VLAS CARMEN
consilier

Stampila BCPI



EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE si BUNURI MOBILE

ing. Răureanu Marius - Expert Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile

Membru titular A.N.E.V.A.R. - Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania

Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181.

e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

ANEXA NR.2

la HCLM nr. 319/17.07.2017

RAPORT DE EVALUARE

**Utilizare drept de superficie - teren intravilan
aparținând domeniului privat al mun.Brăila
situat în Brăila, str Petru Maior nr 35, Lot 2**

Beneficiar: p.f. POPA CONSTANTIN - CI seria XR nr 253704 ; CNP 1671105090095



UTILIZATORI RAPORT: U.A.T. BRĂILA

p.f. POPA CONSTANTIN

*Expert evaluator proprietati
imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR*

ing. Răureanu Marius



mai 2017





EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE si BUNURI MOBILE

ing. Raureanu Marius - Expert Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile
Membru titular A.N.E.V.A.R. – Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

Scrisoare de transmitere

Catre,

p.f. POPA CONSTANTIN

La solicitarea dvs am inspectat proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti-constructii in suprafata de 14 mp, situat in mun Braila, str Petru Maior nr 35, Lot 2, jud Braila. Terenul este domeniu privat al municipiului Braila si nu este ocupat de constructii.

Scopul raportului de evaluare este *stabilirea valorii chiriei anuale* in vederea utilizarii *dreptului de suprafata* asupra terenului susmentionat.

Tipul de valoare estimata a terenului este *valoarea de piata*.

Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate *deplin* asupra terenului evaluat.

Prin raportul de evaluare s-a estimat valoarea de piata unitara a terenului evaluat (euro/mp), apoi s-a estimat valoarea anuala a chiriei prin raportarea valorii de piata a terenului la un factor de capitalizare (multiplicatorul chiriei brute).

Data inspectiei este 09 mai 2017, iar data evaluarii este 10 mai 2017.

Valoarea chiriei s-a estimat in lei/m²/an si total chirie anuala, apoi pe semestru si trimestru, conform tabelului urmator:

Sinteza evaluarii:

Proprietate: teren intravilan S = 14 mp	Val estimata a chiriei / trimestru	Val estimata a chiriei / semestru	Val estimata a chiriei / an
LEI	31,25	62,50	125
LEI / MP	2,23	4,46	8,93

Curs BNR din 10.05.2017: 1 euro = 4,5481 lei. Valorile nu contin TVA.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate si pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2017*.

Standardele de evaluare a bunurilor 2017 sunt conforme cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2013, continand inclusiv patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), editia 2016, care, pe langa Ghidurile de evaluare (GEV), reprezinta o colectie completa, perfect compatibila cu realitatile din Romania, legate de evaluarea bunurilor.

Prin Hotărârea nr 2/07.04.2017, Conferința națională a ANEVAR a adoptat *Standardele de evaluare a bunurilor 2017*, care au intrat în vigoare începând cu data de 1 mai 2017, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România. Din acest punct de vedere, standardele de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Cu stima,

ing. Raureanu Marius
Expert evaluator proprietati imobiliare
si bunuri mobile



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA –
DREPT DE SUPERFICIE TEREN INTRAVILAN
DOMENIU PRIVAT AL MUN. BRAILA
IN SUPRAFATA DE 14 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 00484 / 10.05.2017
---------------------------	------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RAUREANU Marius
	<i>Legitimatie ANEVAR</i>	Nr. 15717
	<i>Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an</i>	Certificat –polita de asigurare– nr 16680 / 31.12.2016 - valabila 2017 10.000 EURO
	<i>Parafa</i>	Nr. 15717 – valabilă 2017
	<i>Adresa evaluatorului</i>	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133; 0720.011.181 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com
2.	CLIENT	▪ p.f. POPA CONSTANTIN ▪ CI seria XR nr 253704; CNP 1671105090095
	UTILIZATORII RAPORTULUI	▪ U.A.T. BRĂILA ▪ p.f. POPA CONSTANTIN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-constructii in suprafata de 14 mp. - Terenul este domeniu privat al municipiului Braila. Evaluarea se efectueaza pentru dreptul de suprafață asupra terenului susmentionat.
	Proprietar	Terenul apartine domeniului privat al municipiului Braila.
	Adresa proprietății	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Petru Maior nr 35, Lot 2, judetul Braila.

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 14 mp	Val estimata a chiriei / trimestru	Val estimata a chiriei / semestru	Val estimata a chiriei / an
LEI	31,25	62,50	125
LEI / MP	2,23	4,46	8,93

Curs BNR din 10.05.2017: 1 euro = 4,5481 lei. Valorile nu contin TVA.



4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare pentru stabilirea <i>valorii chiriei anuale</i> în vederea utilizării dreptului de suprafață asupra terenului susprezentat
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Raureanu Marius la data de 09.05.2017.
	DATA EVALUĂRII	10.05.2017
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	11.05.2017
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,5481 LEI

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Cadrul General – SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piață este următoarea:

“*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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

- DREPTUL DE SUPERFICIE - este acel drept real, pe care îl are o persoană numită suprafațiar, asupra construcțiilor, plantațiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra căruia suprafațiarul are un drept de folosință.

5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente

la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.

2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare,

sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul Standardelor de evaluare – GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

12. Ipoteze de urbanism:

- ◇ nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
- ◇ în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- ◇ evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale.
- ◇ terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale
- ◇ terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

În conformitate cu uzanțele din România, *valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport*, la care se adaugă un interval de timp limitat după această dată, în condițiile în care valoarea nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia prezentată.

În cazul în care evoluțiile financiare prezintă un salt important sau în cazul în care pe piața imobiliară specifică apar modificări semnificative, se impune o reevaluare.

Raportul de evaluare este valabil la data de 10.05.2017, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

- Proprietățile comparabile și sursele privind prețurile de tranzacționare/ofertare ale comparabilelor sunt prezentate în ANEXA nr 1.1.
- Raportul de evaluare este completat cu 6 fotografii din care rezultă încadrarea terenului în zonă, accesul și amplasarea acestuia (ANEXA nr. 2.1 / pag 21).
- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.

6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

7. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2017.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobândirea: ▪ Cartea Funciara nr 72184 / Braila. In ANEXA nr 3.1 (pag 22-24) se prezinta Extrasul de Carte Funciara nr 32112 / 08.05.2017. ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al mun. Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	Exista documentație cadastrală: ▪ Pentru teren: Număr cadastral 10081. Suprafața teren real masurata = 14 mp. În ANEXA nr. 3.2 (pag 25-28) sunt prezentate Planurile de amplasament si delimitare a imobilului. În ANEXA nr 3.3 (pag 29) se prezinta actul de identitate al clientului, iar in ANEXA nr 3.4 (pag 30) se prezinta Localizarea terenului.
10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Liber - fara constructii. 

11	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona centrala / str Petru Maior, aproape de intersectia cu str Polona
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - B-dul Alex. I.Cuza ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate / cu 2 benzi de circulație pe sens.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Zona centrala ▪ Zona rezidentiala cu locuinte individuale tip case/vile, constructii vechi si noi In zona se află: ▪ Rețea de transport în comun, cu mijloace de transport: maxi-taxi, autobuz. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazin Winmark, magazine mixte
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbana de apă: existentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă ▪ Rețea urbana de telefonie si Internet: existentă
	GRADUL DE POLUARE	▪ Un grad mic de poluare datorat noxelor auto.
	AMBIENT	▪ Liniștit
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință centrala, amplasare in zona rezidentiala. Dotări și rețele edilitare complete. Poluare mica. Ambient linistit.

12	DESCRIEREA TERENULUI	
	TEREN	▪ Teren intravilan, destinatie curti – constructii ▪ Teren suprafata plana, forma poligonala, regulata ▪ Terenul nu prezinta utilitati. ▪ Suprafata terenului: 14 mp. ▪ Are deschidere directa la strada pe o distanta de 1,77 m

13	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane amplasate în zona rezidentiala.
		Din publicatiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voceia Braila), din site-urile cu anunturi imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) si din informatiile primite de la agentile imobiliare ("Cristian", "For You Serv"), s-a identificat

	un numar de 5 terenuri intravilane, similare cu cel evaluat, situate in diverse zone ale orasului. Dintre acestea, un numar de 3 proprietati au fost selectate ca si terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 7 %. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: usoara crestere
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoara crestere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ In scădere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 65 euro/mp - 90 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII; ▪ Tendința de creștere în favoarea CERERII REZULTĂ: posibilitatea reducerii prețurilor. ANEXA nr. 1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat si extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 14-16).

IV. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2017	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate si pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2017*.

Standardele de evaluare a bunurilor 2017 sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, conținând inclusiv patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), ediția 2016, care, pe lângă Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin Hotărârea nr 2/07.04.2017, Conferința națională a ANEVAR a adoptat *Standardele de evaluare a bunurilor 2017*, care au intrat în vigoare începând cu data de **1 mai 2017**, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România. Din acest punct de vedere, standardele de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

În conformitate cu Cadrul general – SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Terenul evaluat este domeniu privat al mun. Braila, iar evaluarea se efectuează pentru utilizarea dreptului de suprafață asupra terenului.

Exploatarea proprietății evaluate ca o proprietate rezidențială reprezintă cea mai probabilă utilizare, care este posibilă fizic și permisă legal.

Întrucât din exploatarea / utilizarea proprietății, se pot obține venituri mai mari decât cheltuielile, rezultă ca utilizarea proprietății este fezabilă financiar.

De asemenea, utilizarea proprietății ca și proprietate rezidențială este maxim productivă, conducând la cea mai mare valoare a acesteia.

Prin urmare, fiind îndeplinite caracteristicile celei mai bune utilizări, putem concluziona următoarele:

Cea mai buna utilizare a proprietății evaluate este utilizarea acesteia ca și *proprietate rezidențială*.

Modul de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a). Abordarea prin piață.

- constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b). Abordarea prin venit.

- constă în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.

c). Abordarea prin cost.

- constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atractivă față de situația când ar fi fost nouă.

1. Abordarea prin piață

Determinarea valorii de piață a terenului evaluat – S = 14 mp

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr 1.1 (pag 14-16) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar în ANEXA nr. 1.2 (pag 17-18) este prezentată determinarea valorii de piață a terenului în cadrul abordării prin piață. În ANEXA nr 1.3 (pag 19-20) s-au prezentat explicațiile ajustărilor efectuate în ANEXA nr 1.2.

Ajustarea totală netă – ATN - reprezintă suma algebrică a tuturor ajustărilor aplicate.

Ajustarea totală brută – ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: Întrucât terenul comparabil 2 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acestuia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piață estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv 76 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 14 mp reprezintă: $14 \times 76 = 1.064$ euro, echiv. 4.840 lei (fără TVA).

Curs BNR din 10.05.2017: 1 euro = 4,5481 lei.

ABORDAREA PRIN PIAȚA - teren liber	4.840 LEI echivalent 1.064 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Premiza în această abordare este că participanții pe piața imobiliară fac o legătură între cost și valoare.

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP construcții}$$

VP teren este valoarea de piață a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piață suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordarii prin venit este existenta unei relatii direct proportionale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piata a proprietatii imobiliare in intregul ei - teren si constructii - presupunand ca aceasta e in perfecta stare si realizeaza venituri din chirii.

Capitalizarea directa – este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului asteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicand venitul estimat cu un factor potrivit.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietati imobiliare este urmatoarea:

$$\text{Valoarea proprietatii} = \text{venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

$$\text{MCB (multiplicatorul chiriei brute)} = \text{val. teren} / \text{chiria lunara}$$

MULTIPLICATORUL CHIRIEI BRUTE

mun. Braila, str Petru Maior nr 35, Lot 2, jud. Braila

S = 14 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafata teren (mp)	14	372	266	520
(b) = (a) * 76 €/m ²	Valoarea estimata (euro)	1.064	28.272	20.216	39.520
(c)=(b)*4,5481 lei	Valoarea estimata (lei)	4.840	128.584	91.944	179.741
(d)	Chiria (lei/mp/luna)		9,00	8,00	10,00
(e) =(d)*(a)	Chiria lunara (lei)		3.348	2.128	5.200
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		38	43	35
(g)	Media MCB		39		
(h) = (c) / (g)	Chiria anuala = val estimata/ MCB (lei)	125			

Determinarea chiriei pentru utilizarea dreptului de superficie asupra terenului

Chiria anuala = val. estimata teren / MCB = 4.840 lei / 39 = 125 lei

Chiria / sem = 125 / 2 = 62,5 lei

Chiria / trim = 62,5 / 2 = 31,25 lei

Valoarea unitara a chiriei anuale este 125 lei / 14 m² = 8,93 lei / m² / an

Valoarea unitara a chiriei / semestru este 62,5 lei / 14 m² = 4,46 lei / m² / an

Valoarea unitara a chiriei / trimestru este 31,25 lei / 14 m² = 2,23 lei / m² / an

Proprietate: teren intravilan S = 14 mp	Val estimata a chiriei / trimestru	Val estimata a chiriei / semestru	Val estimata a chiriei / an
LEI	31,25	62,50	125
LEI / MP	2,23	4,46	8,93

Curs BNR din 10.05.2017: 1 euro = 4,5481 lei. Valorile nu contin TVA.

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Pentru selectarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, evaluatorul a avut in vedere 3 criterii si anume:

- Adecvarea abordarii
- Precizia informatiilor
- Cantitatea de informatii

In urmtorul tabel, s-au analizat cele 3 criterii de reconciliere, pentru fiecare din cele 2 abordari, astfel:

Criterii de reconciliere	PRIN PIATA	PRIN VENIT
Adecvarea abordarii	Abordarea prin piata e adecvata pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect, intrucat s-a identificat un numar suficient de terenuri similare cu cel evaluat.	Abordarea prin venit este adecvata intrucat exista posibilitatea de a genera venit pentru terenul in cauza.
Precizia informatiilor	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locala, site-urile web mentionate, precum si agentile imobiliare "Cristian" si "For You Serv", recunoscute pe plan local prin seriozitate si profesionalism.	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locala si site-uri web.
Cantitatea de informatii	In cadrul abordarii prin piata, s-a folosit o cantitate mare de informatii, obtinute din mai multe surse. O parte a informatiilor, extrase privind preturile pe segmentul de piata al terenului sunt prezentate in Anexa 1.1.	Cantitatea de informatii este suficienta pentru aplicarea abordarii prin venit – metoda multiplicatorului chiriei brute.

În urma analizei celor 3 criterii pentru cele 2 abordări, în opinia evaluatorului, criteriile de reconciliere sunt bine reprezentate în cazul *abordării prin piață* pentru determinarea valorii terenului și în cazul *abordării prin venit* pentru determinarea chiriei.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA EVALUATORULUI ESTE CĂ VALOAREA CHIRIEI PENTRU UTILIZAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE ASUPRA TERENULUI EVALUAT, ESTE URMĂTOAREA:

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 14 mp	Val estimată a chiriei / trimestru	Val estimată a chiriei / semestru	Val estimată a chiriei / an
LEI	31,25	62,50	125
LEI / MP	2,23	4,46	8,93

Curs BNR din 10.05.2017: 1 euro = 4,5481 lei. Valorile nu conțin TVA.

Expert evaluator proprietăți imobiliare și
bunuri mobile
Membru titular ANEVAR

ing Raureanu Marius

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA

