

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 321

din 17.07.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 63,00 mp, situat în Brăila, str. Cazasului nr. 87, NCP 90323, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitelor **BLEJUȚ ANGELA și GHIURCĂ ANA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea nr.17964/02.05.2017 a doamnei Blejuț Angela;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, 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.101/30.03.2017 și H.C.L.M. nr.51/2009 completată prin H.C.L.M. nr.410/2016, anexa nr.1.90, poziția 2;

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.

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de** ani, asupra terenului în suprafață de 63,00 mp, situat în Brăila, str. Cazasului nr. 87, NCP 90323, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitelor **BLEJUȚ ANGELA și GHIURCĂ ANA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, 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 **2,15 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.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



ILIE GINA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION

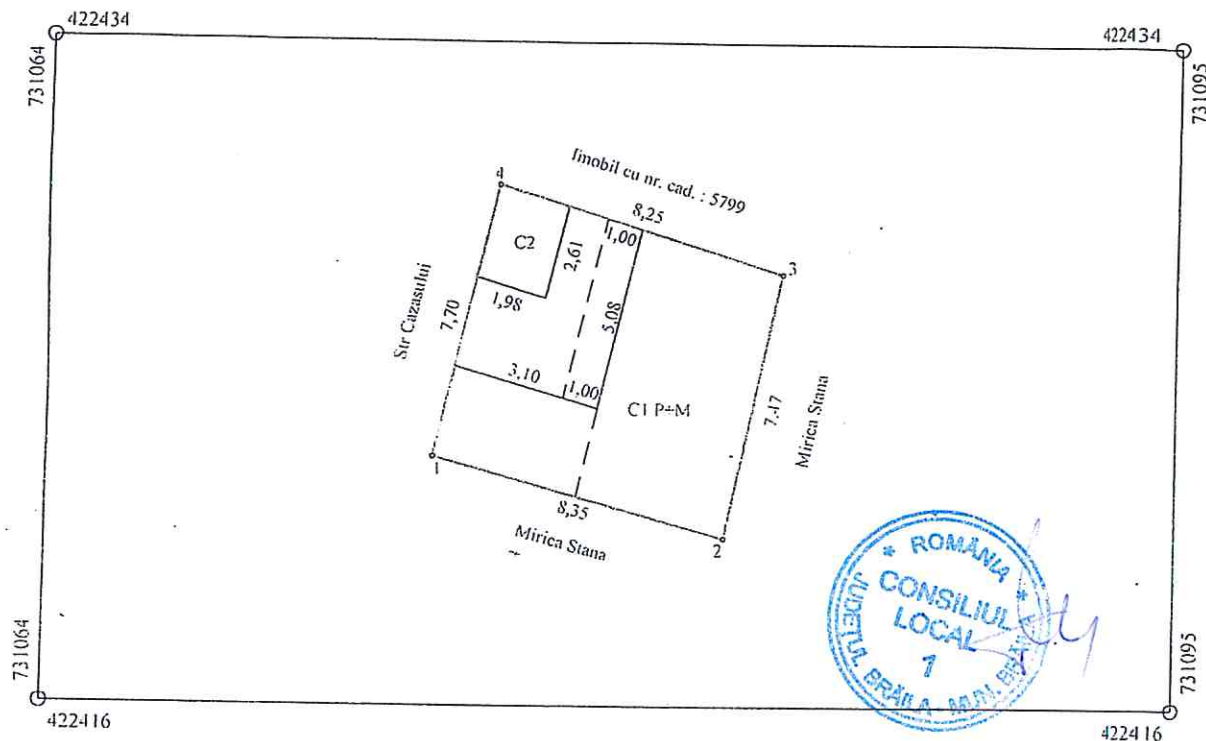
Plan de amplasament si delimitare a imobilului ANEXA NR. 1

Scara 1:200

la HCLM nr. 321/A.07.2017

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	63	Str.Cazasului, nr 87 bis

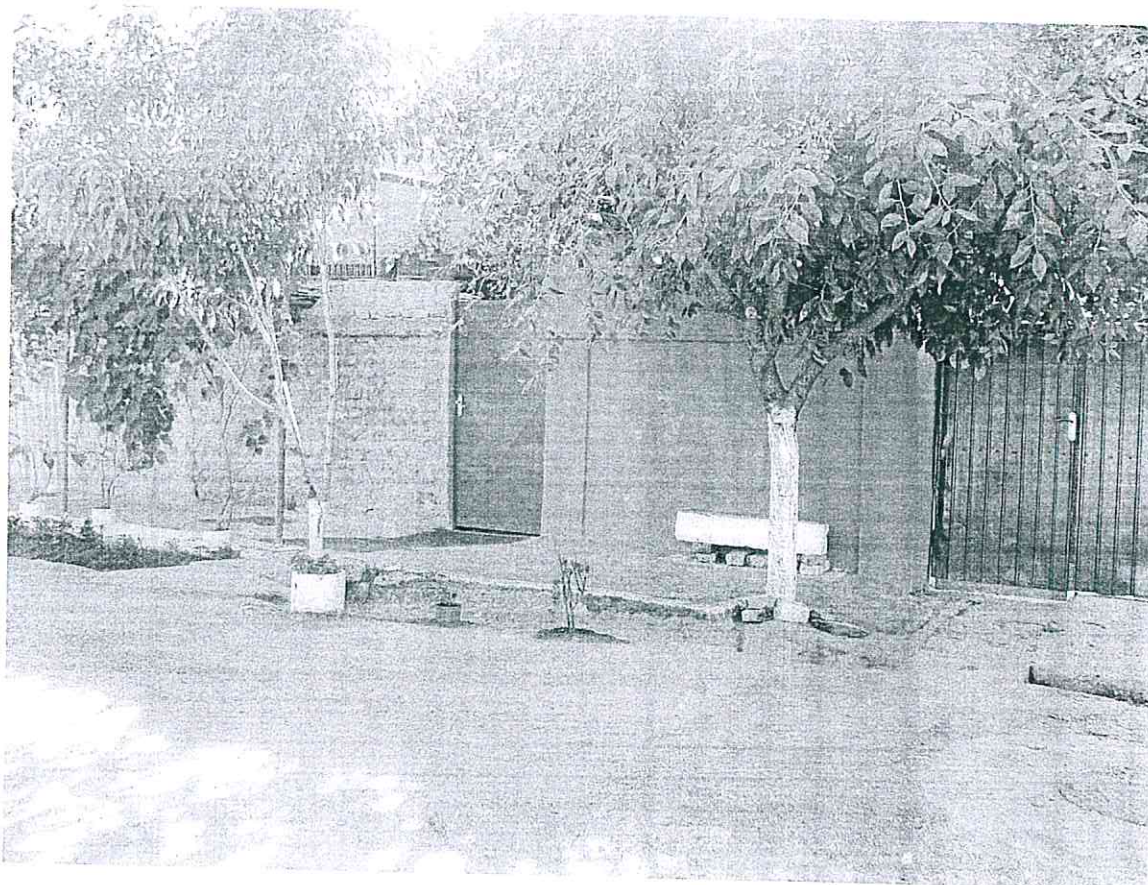
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	63 mp	Nord : constructii Est : constructii
TOTAL		63 mp	Sud : constructii Vest : constructii+gard metal
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	42	Locuinta P+M constr. din bea si lemn, acoperita cu tb. Sdest=79mp
C2	CA	5	Anexa constr. din bea, acoperita cu tb.
TOTAL		205 mp	
Suprafata totala masurata a imobilului = 63 mp			
Executant: PFA Sandulescu Vasile		Inspector	
Confirm executarea masurarii la teren si corectitudinea intocmirii documentelor si corespondenta acestora cu planurile si cartea funciara		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura		Semnatura si parafa	
Data 16.05.2017		Data	
Stampila B.C.P.I.			

ANEXA NR 2
IqHCLM nr. 321/17.07.2017

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.93/08.06.2017



Adresa: Str. Cazasului, nr.87 bis, cartier Lacu Dulce, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitanta: Blejut Angela;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 08.06.2017;
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 – Iunie 2017

dl

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	4
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
G.1. Studiul pietei.....	6
G.2. Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.....	6
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	7
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	9
L. Descrierea raportului	9
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	9-15
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	16

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 asistență 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 să aibă atribuții legale sau reglementate în legatura 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 63mp 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 de piață pentru suprafața de 63mp 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 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 63mp, str. Cazasului, nr.87bis, cartier Lacu Dulce, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, in partea de vest a Municipiului Braila (in cartierul Lacu Dulce);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Ramnicu Sarat, artera importanta a municipiului (strada asfaltata) in str. Cazasului (strada pietruita);
- calitatea retelelor de transport – strazi pietruite;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidentiale;

In zona se afla:

- retea de transport in comun: cu mijloace de transport putine;
- unitati comerciale: un numar redus de magazine ;
- unitati de invatamant: la distanta relativ mare;
- unitati medicale : la distanta relativ mare;
- institutii de cult : la distanta mare;
- sedii de banci : la distanta relativ mare;

Utilitati edilitare:

- retea urbana de energie electrica;
- retea urbana de gaze;
- retea urbana de apa;
- retea urbana de telefonie, cablu si internet;

Ambient mediu civilizat;

Concluzie: zona de referinta slaba, amplasare slaba marginasa. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient cu grad mediu de civilizatie.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren in suprafata de 63mp, apartinand Primariei Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmeaza sa fie acordata superficie cu titlul oneros; pe acest teren se gasesc doua constructii (care nu fac obiectul evaluarii);
- are forma aproximativa a unui patrat cu latura aprox. de 8m;
- terenul este imprejmuit;

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:

- suprafata terenului de evaluat este de 63mp;

- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 8m;

Caracteristice juridice:

Terenul supus evaluării este detinut 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 solicitanta lucrării:

- Sentința Civilă nr.2712/03.05.2016;
- Adeverința nr. 46243/22.02.2017 a Primăriei Braila;
- Proces verbal de predare amplasament între Primăria Municipiului Braila și Dumitru Adrian
- Hotărârea nr.410/28.11.2016;
- Adeverința nr.16076/21.04.2017;
- Plan de Amplasament și Delimitare;
- Plan de încadrare în zonă;

D.3. Aspecte neobisnuite și contrastante dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate;

Nu este cazul. Proprietățile învecinate au aceleași utilizări (proprietăți rezidențiale) ca și terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite între situația scriptică și cea faptică a proprietății subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune că proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață;

E. 2. Definiția valorii de piață:

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 evaluării - data la care este valabilă concluzia

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor terenurilor, corespunzătoare lunii mai – iunie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a terenului și a prețului anual/lunar/mp, a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator în perioada analizată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 08.06.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2017, data raportului este 08.06.2017

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;

G.1. Studiul pietei:

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoana fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.

Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte attribute recunoscute de persoane fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate inefficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ neelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de mai multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, desing-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industriala;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala;

Avand in vedere cele descrise la capitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata inactiva, caracterizata de o ramanere in urma a cererii si preturi in scadere. In consecinta avem o piata a cumparatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mici pentru proprietati disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel scazut al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare. Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a cumparatorului, datorita perioadei de criza pe care o traversam, caracterizata de preturile relative scazute de pe piata;

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice cât și ca urmare a stagnării creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar;

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată;

Analiza de piață aplicată a unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generată de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate.

Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață.

De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan. Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare);

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare;

- caracteristici ofertă: mai mare – în comparație cu dimensiunea cererii;

- echilibru cerere- ofertă: la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment în stagnare;

- tendințe - o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditelor ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare;

- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 9 - 106 Euro/mp în funcție de zonă, suprafața și accesul la utilități.

- piața imobiliară este puțin activă;

Oferta mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

H. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR 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;
- agentii imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

In urma investigatiilor efectuate am intocmit **Anexa nr.3** in care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectionat comparabilele folosite in estimarea valorii terenului subiect.

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 legătura 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 CONFORMITATII EVALUARII 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 - Legislatia în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA IN EVALUARE SI 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 existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschidere, 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. Vind teren intravilan Lacu Dulce, 9Euro/mp Negociabil, 0755 172 750

Braila, județ Braila Adaugat de pe telefon La 11:18, 31 mai 2017, Numar anunt: 55014275

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 750 m²

Adresa este în cartierul Lacu Dulce, str. Caramidari, nr. 138A, penultima casă pe partea dreaptă, 750 mp, deschidere 10 m, utilități la poartă curent electric, apă curentă, preț negociabil

B. Vand teren in Braila, 25 000Euro, 64Euro/mp, 0239 618 133

Braila, județ Braila Adaugat de pe telefon La 16:44, 5 iunie 2017, Numar anunt: 128273141

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 387 m²

Vand teren cu suprafața de 387 m² în Braila, Cartierul Chercea, pe strada Ion Voda la numărul 27. Deschiderea este de 11 metri. Cei interesați sunt rugați să sune la numărul de telefon 0239618133.

C. Teren casa Chercea, 18 900Euro, 67 Euro/mp, 0744 611 591

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 21:52, 6 iunie 2017, Numar anunt: 128400075

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 281 m²

Teren intravilan situat pe strada George Cosbuc, canalizare in curte gaze la poarta, strada asfaltata, detalii la telefon exclus agentii

D. Vand teren casa, 70 000 lei, 62 Euro/mp, 0726 264 639

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 21:11, 29 mai 2017, Numar anunt: 84779704

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m²

De vanzare teren 250 mp intravilan deschidere 7.30m si casa batraneasca, ca utilitati apa si curent electric (canalizare si gaze in fata imobilului) toate actele in regula, se poate face tranzactia pe loc, str. Codrului nr.34, Chercea.

Elemente de comparație	Propri. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		9	64	67	62
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-0.9	-6.4	-6.7	-6.2
Pret corectat		8.1	57.6	60.3	55.8
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		8.1	57.6	60.3	55.8
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0	0

/cond.finant.					
Pret corectat		8.1	57.6	60.3	55.8
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		8.1	57.6	60.3	55.8
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		8.1	57.6	60.3	55.8
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Cazasului, nr.87bis cart. Lacu Dulce	Str. Caramidari 138A cart. Lacu Dulce (similara)	Str. Ion Voda, nr. 27 cart. Nedelcu Chercea (inferioara)	Str.George Cosbuc, nr.86 cart. Nedelcu Chercea (inferioara)	Str. Codrului, nr.34 cart. Nedelcu Chercea (inferioara)
Corectie unitara/procent.		0%	+10%	+10%	+10%
Corectie totala /localizare		0	+5.76	+6.03	+5.58
Pret corectat		8.1	63.36	66.33	61.38
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	63	750	387	281	250
Corectie unitara/procent.		-12%	-6%	-4%	-4%
Corectie totala /supr.teren		-0.97	-3.80	-2.65	-2.45
Deschiderea (m)	8	10	11	8	7.30
Corectie unitara/procent.		-2%	-3%	0%	0%
Corectie totala /deschidere		-0.16	-1.9	0	0
Acces	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		0%	%	-5%	0%
Corectie totala /acces		0	0	-3.31	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el. la teren,gazele la strada	Toate utilitatile la strada	Apa, canalizare, en. el. la teren, gazele la strada	Apa si canalizarea la teren, gazele si curentul electric la strada	Apa si canalizarea la teren, gazele si curentul electric la strada
Corectie unitara/procent.		+15%	0%	+5%	+5%
Corect totala		+1.21	0	+3.31	+3.07

/utilit.disponib.					
Caracteristici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		%	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		8.18	57.66	66.99	62
Corectie totala neta		+0.82	-6.34	-0.01	0
Corectie totala neta%		9.11%	9.90%	0.01 %	0%
Corectie totala bruta		3.24	17.86	18.96	17.3
Corectie totala bruta%		36 %	27.91%	28.29%	27.90%
VALOAREA ESTIMATA 8.18Euro/mp (37.38lei/mp) x 63mp = 515Euro (2 355lei) 4.5698lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost ajustate 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 similare - 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 terenului subiect, nu s-au impus ajustari; comparabilele B, C si D au localizari inferioare localizarii proprietatii de evaluat, le-am ajustat cu +10%; 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 63mp Comparabila A are suprafata de 750mp, am ajustat-o cu -12%; comparabila B are suprafata de 387mp, am ajustat-o cu -6%; comparabilele C si D au suprafete apropiate ca valoare (281mp, respectiv 250mp), le-am aplicat o ajustare comuna de -4%.Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Deschiderea – proprietatea subiect are deschiderea de 8m; comparabila A are deschiderea de 10m, am ajustat-o cu -2%; comparabila B are deschiderea la strada de 11m, am ajustat-o cu -3%; comparabilele C si D au deschiderile de 8m, (7.3m) 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 comparabile si proprietatea subiect.

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

Utilitati – proprietatea subiect dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada); comparabila A nu are utilitati la teren (utilitatile sunt la strada), am ajustat-o cu +15%; comparabila B dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada) fiind din punctual de vedere al utilitatilor similara cu proprietatea subiect, nu s-au impus ajustari; comparabilele C si D dispun de apa si canalizare pe teren (curentul electric si gazele la strada), le-am ajustat-o cu +5; 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 – proprietatea subiect are forma aproximativa a unui dreptunghi. Toate comparabilele au aceeasi forma, nu au fost necesare ajustari;

CMBU - Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiala. Nu se impugn 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 **8.18Euro/mp**:

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:
515Euro (2 355lei)

Estimarea redeventei

Conform prevederilor legale - „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin Hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a dreptului de superficie cu titlul oneros se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 de ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumularii riscurilor, astfel:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobânzii de referință a Bancii Naționale a României pentru anii 2016-2017.

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Venit} - a_{n_i}}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 de închiriere

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

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 (iunie 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 4.5698 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 de piață estimată a terenului subiect: 515Euro (2 355lei)
Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 135.41lei (2.15lei/mp/an)
Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 11.28lei (0.18lei/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 08.06.2017;
- 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 calcule la data de 08.06.2017 a fost de 4.5698 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Documente de proprietate;
- Nr.2 - Estimarea pretului suprafeței anual/lunar/lei/mp
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;

