

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 350

din 31.07.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 276,00 mp, situat în Brăila, str. Garabet Ibrăileanu nr.35A, NCP 90448, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **ALOMAN AURELIAN și BARBU LENUȚA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea numiților Aloman Aurelian și Barbu Lenuța, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 25604/27.06.2017;

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, precum și H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr.54/23.02.2017, anexa 1.93, poziția 1;

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

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

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 276,00 mp, situat în Brăila, str. Garabet Ibrăileanu nr. 35A, NCP 90448, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **ALOMAN AURELIAN și BARBU LENUȚA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **2,38 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 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

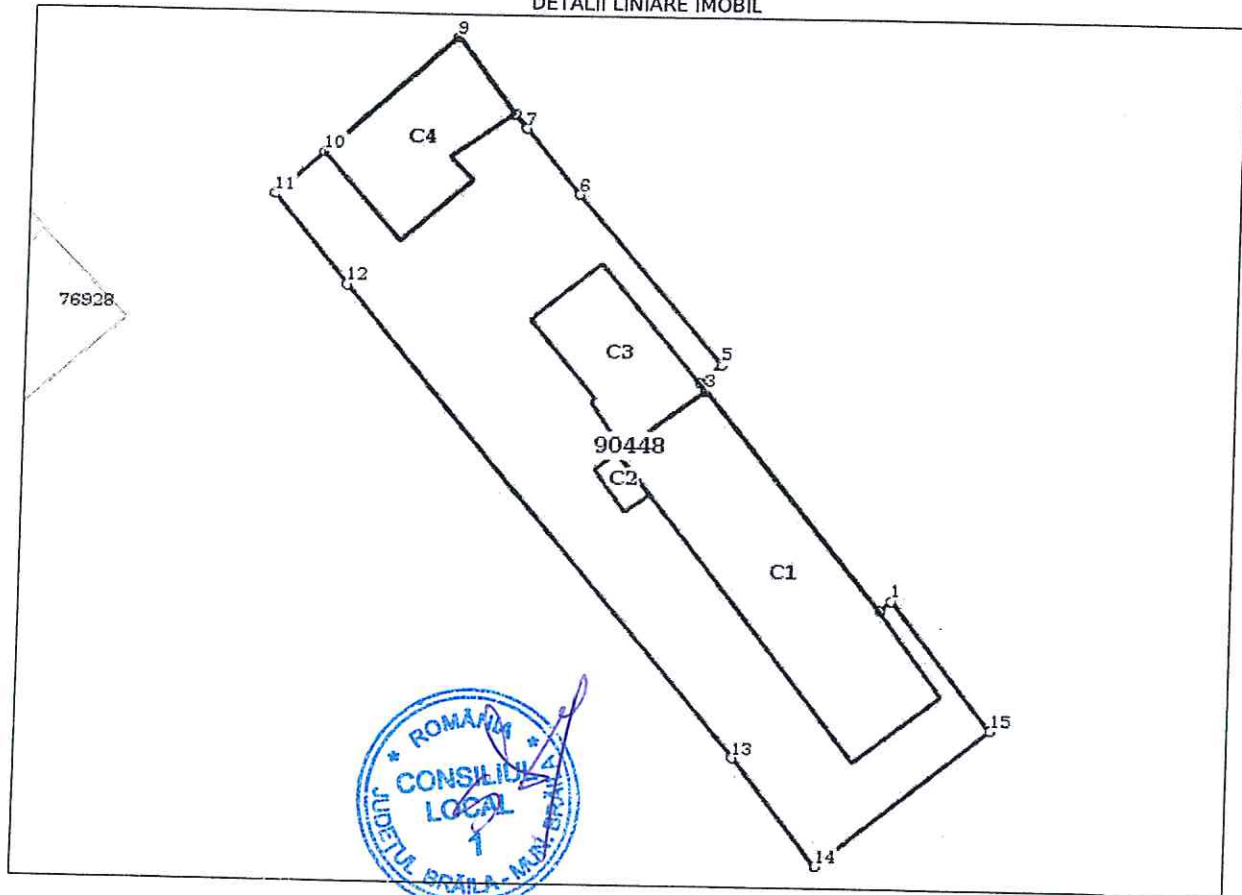
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90448	276	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	276	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	90448-C1	construcții de locuințe	61	Cu acte	S. construita la sol:61 mp;
A1.2	90448-C2	construcții anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp;
A1.3	90448-C3	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp;
A1.4	90448-C4	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.575
2	3	10.607

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	0.379
4	5	1.069
5	6	8.358
6	7	3.2
7	8	0.709
8	9	3.588
9	10	6.6
10	11	2.425
11	12	4.359
12	13	23.014
13	14	5.149
14	15	8.292
15	1	6.161

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.102953/28-03-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

19-04-2017

Data eliberării,

19-04-2017

Asistent Registrator,

FELICIA SIDER

(parafa și semnătură)

Referent

(parafa și semnătură)

22.04.2017



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.91/31.05.2017



Adresa: Str. Garabet Ibraileanu, nr.35A, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: Aloman Aurelian;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 31.05.2017;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al solicitantului și evaluatorului

Braila – Mai 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, located in the bottom right corner of the page.

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 - „citor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	3
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	6
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	7
L. Descrierea raportului	7
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	7
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	14

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declaratie, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmațiile susținute 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 legatură cu solicitantul 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 legatură 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 DESEMNATI

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 persoană care poate avea acces la raportul de evaluare sau fără să aibă atribuții legale sau reglementate în legătură 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 EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 276mp 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 276mp 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 276mp, situat in str. Garabet Ibraileanu, nr.35A, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, in partea de nord - vest a Municipiului Braila (cartierul Nedelcu Chercea);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Baldovinesti, artera importanta a municipiului (strada asfaltata) in str. Garabet Ibraileanu (strada pietruita);
- calitatea retelelor de transport – asfalt;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidentiale (mai putin comerciale);

In zona se afla:

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

Utilitati edilitare:

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

Ambient civilizat;

Concluzie: zona de referinta periferica, amplasare marginasa. Dotari si retele edilitare bune.

Poluare redusa. Ambient cu grad relativ de civilizatie.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren in suprafata de 276mp si constructii;
- are forma poligonala;
- 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 276mp. dimensiuni aprox. (8mp x 23mp):
- terenul este perfect orizontal;

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:

- Certificat de Mostenitor nr. 108/31.01.1994;
- Certificat de Mostenitor Suplimentar nr.49/12.04.2017;
- Extras de carte Funciara nr.21272/28.03.2017;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de Amplasament și Delimitare;

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 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 redevenței, 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 31.05.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii mai 2017. data raportului este 31.05.2017

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea făcută pe timpul evaluării a ținut seama de scopul evaluării și 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;

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 ineficiente**. 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 pieti imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industrial;
- Piata imobiliara sgricola;
- 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 preturi relative scazute de pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar scazut de cereri de proprietati imobiliare, determinat de scaderea economiilor populatiei ca urmare a crizei economice cat si ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar;

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi;
 - din punct de vedere al pietei în care concureaza proprietatea evaluate
- Analiza de piata aplicata a unei proprietati specifice are o importanta deosebita în procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generata de piata sau cu alte studii similare.
- În cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul în care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.
- Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate.
- Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate.
- Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta.
- Valoarea de piata a unei proprietati este în mare masura determinate de pozitia sa competitiva pe piata.
- De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea abordarilor de evaluare.

Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.

Imobilul evaluat este de tip **teren intravilan**. Valorile de piata ale imobilelor similare sunt în scadere (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare);

- **caracteristici cerere:** redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrative a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare;
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparative cu dimensiunea cererii;
- **echilibru cerere- oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbtie a pietei bunuri de larg consum îndelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment **în stagnare**;
- **tendinte** - o situatie volatile ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta în mod direct stimularea creditelor ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de guvern, politica monetara si administrative a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare;
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (în zona pretul de vanzare este cuprins între 38-103 Euro/mp în functie de zona, suprafata si accesul la utilitati.
- cotații chiria anuala 0.80 – 2euro/mp;
- piata imobiliara este puțin active

Oferta mai mare decât cererea. Piata a cumparatorului

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

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate în tranzactii si oferte;

- informații primite de la proprietarii imobilului;

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

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

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

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

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

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 244 m²

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

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

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

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar

Suprafata utila 250 m²

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

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

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

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata 237 m²

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

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

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

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

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata utila 464 m²

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

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		45	53	47	39
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-4.5	-5.3	-4.7	-3.9
Pret corectat		40.5	47.7	42.3	35.1
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		40.5	47.7	42.3	35.1
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale

Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		40.5	47.7	42.3	35.1
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		40.5	47.7	42.3	35.1
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		40.5	47.7	42.3	35.1
LOCALIZARE					
Localizare	Cart. Nedelcu Chercea Str. Garabet Ibrailean, nr.35A	Cart. Nedelcu Chercea Str. Cimbru, nr.lot2 (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Magaziilor, nr.99-103 (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Nicolescu Basu, nr.58 (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Magaziilor nr.18B (inferioara)
Corectie unitara/procent.		-10%	+10%	+5%	+10%
Corectie totala /localizare		-4.05	+4.77	+2.11	+3.51
Pret corectat		36.45	52.47	44.41	36.85
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	276	244	250	237	464
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	-8%
Corectie totala /supr.teren		0	0	0	-2.94
Deschiderea (m)	8	8	8	2	30
Corectie unitara/procent.		0%	0%	+6%	-10%
Corectie totala /deschidere		0	0	+2.66	-3.68
Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. pietruita	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		-10%	0%	-10%	0%
Corectie totala /acces		-3.64	0	-2.22	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el. pe teren (gazele la strada)	Apa, canalizare, en. el., gaze la teren	Toate utilitatile la strada	Toate utilitatile la strada	Toate utilitatile la strada

Corectie unitara/procent.		-10%	+20%	+20%	+20%
Corect totala /utilit.disponib.		-3.64	+10.49	+8.88	+7.37
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Forma de triunghi	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		-10%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		-3.64	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		25.53	62.96	53.73	37.6
Corectie totala neta		-19.47	+9.96	+6.73	+0.36
Corectie totala neta%		43.26%	18.79%	14.31%	0.92%
Corectie totala bruta		19.47	20.56	20.57	21.4
Corectie totala bruta%		43.26%	38.79%	43.76%	54.87 %
VALOAREA ESTIMATA 25.53Euro/mp (116lei/mp) x 276mp = 7 046Euro (32 202lei)					
4.5702lei/Euro					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare 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 are localizare superioara proprietatii subiect, am ajustat-o cu -10%; comparabilele B, C si D au localizari inferioare proprietatii subiect le-am ajustat cu +10%(comp. B si D, respectiv cu +5% (comp.C). 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 276mp. Comparabilele A, B si C au suprafete apropiate terenului subiect, nu s-au impus ajustari; comparabila D are suprafata de 464mp, am ajustat-o cu -8%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabila si proprietatea subiect.

Deschidere – proprietatea subiect are deschiderea de 8m; comparabilele A si B au deschiderea similara, nu s-au impus ajustari; comparabila C are deschiderea de 2m, am ajustat-o cu +8%; comparabila D are deschiderea 30m, am ajustat-o cu -10%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabila si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada pietruita; comparabilele A si C sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -10%; comparabilele B si D sunt amplasate pe starzi pietruite, nu s-au impus ajustari; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de acces dintre comparabila si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de apa, canal, energie electrica, gazele fiind la strada; comparabila A are pe teren toate utilitatile, am ajustat-o cu -10%; comparabilele B, C si D au toate utilitatile la strada, pentru acest fapt le-am ajustat cu +20%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – proprietatea subiect are forma aproximativa a unui dreptunghi. Comparabila A are forma unui triunghi (*clin perfect*), pe cale de consecinta am ajustat-o cu -10%; celelalte comparabile au forma terenului de evaluat, nu s-au impus ajustari;

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea A a carui pret ajustat este de 25.53Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:
7 046Euro (32 202lei)

Estimarea pretului ce trebuie achitat anual /lunar/mp

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

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

În conformitate cu Hotărârea nr.101 a Consiliului Municipal Braila privind „Aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Braila” cap III, art. 34. alin.1 „perioada pentru care suprafața de teren se atribuie prin constituirea dreptului de suprafață este de 49 de ani”

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

Pretul anual:

32 202 lei: 49 ani = 657.18 lei (2.38 lei/mp/an)

Pretul lunar:

657.18 lei: 12 luni = 54.76 lei (0.20 lei/mp)

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (mai 2017) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5702 lei / 1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea estimată a terenului: 7 046 Euro (32 202 lei)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 657.18 lei (2.38 lei/mp/an)

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 54.76 lei (0.20 lei/mp)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 31.05.2017;

- valoare prezentata reprezinta 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 31.05.2017 a fost de 4.5702 RON = 1 EURO;



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;

