

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

**HOTARAREA NR. 352**

**din 31.07.2017**

**Privind:** Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 100,00 mp indiviz din 400,00 mp, situat în Brăila, Calea Galați nr. 154, NCP 87611, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **POIANĂ VASILE și POIANĂ CHIRA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea nr.19037/09.05.2017 a domnului Poiană Vasile și a doamnei Poiană Chira;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, 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.168/29.06.2015, anexa 1.74, poziția 2;

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.

**HOTARASTE :**

**Art.1** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 100,00 mp indiviz din 400,00 mp, situat în Brăila, Calea Galați nr. 154, NCP 87611, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **POIANĂ VASILE și POIANĂ CHIRA**, 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 **2,50 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,**

**BOSNEAG SORIN - EUGEN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,**

**DRĂGAN ION**

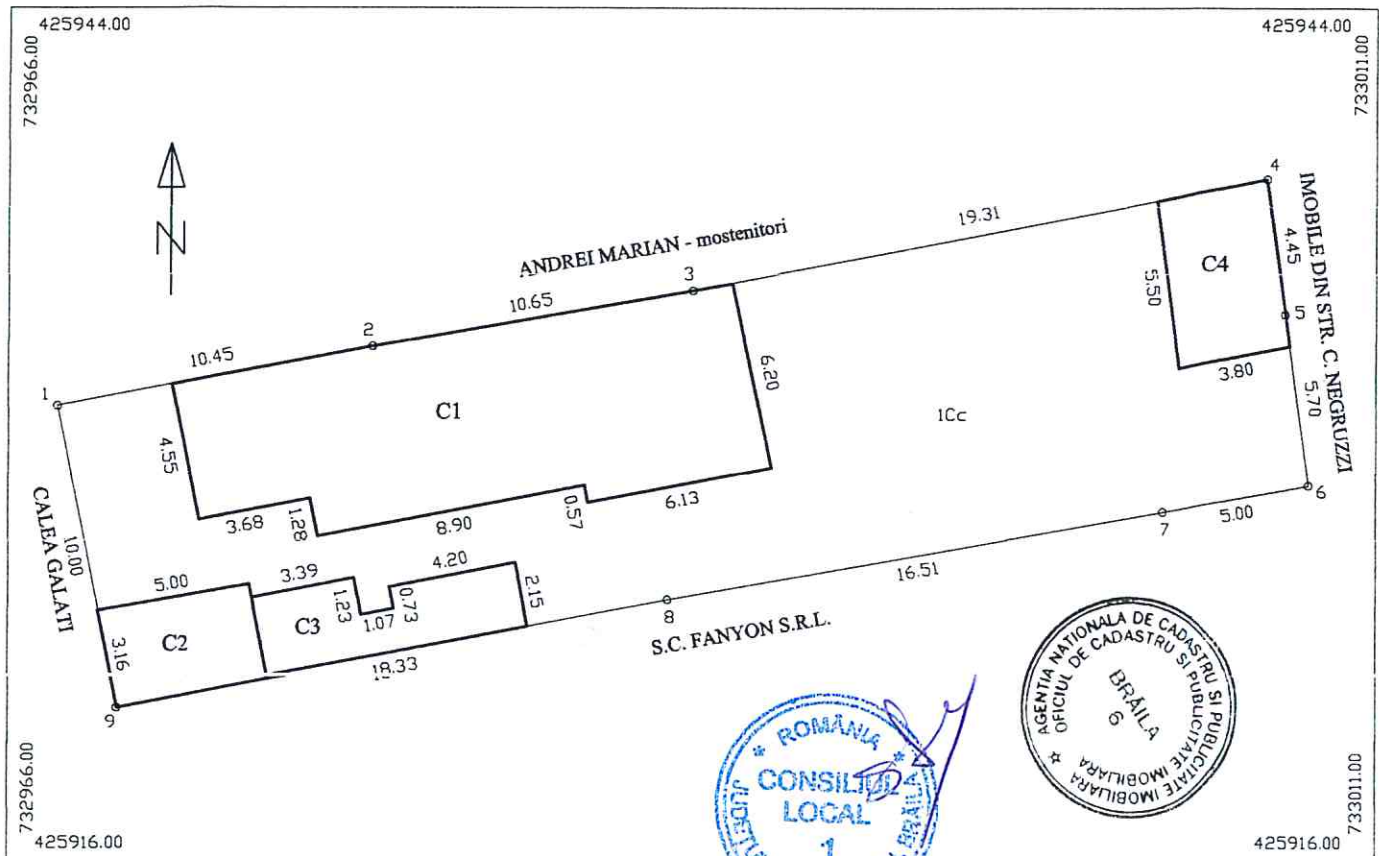


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 250

54054 / 04. AUG. 2015

|                    |                                          |                      |
|--------------------|------------------------------------------|----------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata (mp)                  | Adresa imobilului :  |
| 84611              | 400                                      | Calea Galati nr. 154 |
| Carte Funciara nr. | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |                      |
|                    | BRAILA                                   |                      |



| A. Date referitoare la teren       |                        |                                  |                                                                                                                         |
|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                        | Categoria de folosinta | Suprafata (mp)                   | Mentiuni                                                                                                                |
| 1                                  | Cc                     | 400                              | Natura hotar : Nord - constructii, gard ; Est - constructii, gard ; Sud - constructii, gard ; Vest - constructii, gard. |
| Total                              |                        | 400                              |                                                                                                                         |
| B. Date referitoare la constructii |                        |                                  |                                                                                                                         |
| Cod constr.                        | Destinatie             | Suprafata construita la soi (mp) | Mentiuni                                                                                                                |
| C1                                 | CL                     | 106                              | Locuinta : pereti caramida si chirpici, invelitoare tabla.                                                              |
| C2                                 | CA                     | 16                               | Garaj : caramida, placa beton.                                                                                          |
| C3                                 | CA                     | 19                               | Anexe : caramida si chirpici, tabla                                                                                     |
| C4                                 | CA                     | 21                               | Anexe : caramida, azbociment                                                                                            |
| Total                              |                        | 162                              |                                                                                                                         |

Suprafata totala masurata a imobilului = 400 mp  
Suprafata din act = 300 mp

Executant : S.C. GEOSISTOP S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Seria RO-B-J Nr. 0033

S.C. GEOSISTOP S.R.L.

CLASA III

Data : 03.06.2015

Inspector

Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Sing. GABRIELA FANICA

CONSILIER

Data :

10.08.2015

Stampila BCPI

Nr. Inregistrare 32131, ziua 01 luna 05 anul 2015

Stampila BCPI

eliberata la data de 01.05.2015

Tariful 50,00

Referent DRAGHIA MARIAN

## Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: [office@acos.ro](mailto:office@acos.ro)

ANEXA NR. 2  
LA HCLM NR. 352/31.07.  
2017

## RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, Calea Galați nr. 154, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila**



- teren și prețul dreptului de suprafață – 100 mp

DATA EVALUĂRII: 11.07.2017

**SOLICITANT: POIANA VASILE ȘI POIANA CHIRA**

**DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA**



## **Cuprinsul.**

### INTRODUCERE

Pagina de titlu  
Cuprinsul  
Rezumatul lucrării

### PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului  
Ipoteze și condiții limitative  
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării  
Baza de evaluare, tipul valorii estimate  
Materialele și sursele de informații utilizate  
Drepturile de proprietate evaluate  
Clauzele de nepublicare

### PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor  
Descrierea zonei de amplasare  
Descrierea amplasamentului  
Descrierea construcțiilor  
Studiul pieței

### ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare  
Valoarea terenului  
Metode de evaluare  
Calificarea evaluatorului  
Declarația de conformitate (Certificarea valorii)  
Alegerea valorii finale

### ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării  
Calculule evaluării  
Documentele evaluării  
Amplasament  
Foto





## REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru următorul bun imobil:

**TEREN DIN BRĂILA, CALEA GALAȚI NR. 154, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA.**

Solicitantul lucrării: **POIANA VASILE ȘI POIANA CHIRA**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 11.07.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,5684 LEI/ EURO.

### VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

**4687 lei echivalent a 1026 euro (46,88 lei/mp)**

**Suprafața este de 100 mp**

Valoarea estimată a prețului anual al dreptului de suprafață este de:

**250 lei echivalent a 54,7 euro (2,5 lei/mp echivalent a 0,5 euro/mp).**

Valoarea estimată a prețului lunar al dreptului de suprafață este de:

**20,8 lei echivalent a 4,6 euro (0,21 lei/mp echivalent a 0,05 euro/mp).**

Data: 11.07.2017

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





## PREMISELE EVALUĂRII

### Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

**Adresa:** Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

**Telefon:** 0722.635.370.

**Email:** [office@acos.ro](mailto:office@acos.ro)

### Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Construcțiile aflate pe terenul evaluat nu fac obiectul raportului de evaluare, valoarea estimată în raport s-a făcut în baza ipotezei că aceste construcții urmează a fi demolate. În cazul în care construcțiile existente pe teren nu se vor demola atunci



evaluatorul își rezervă dreptul de a reanaliza valorile estimate și de a modifica prețul estimat al dreptului de suprafață.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.





## **Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.**

**Obiectul evaluării** îl constituie **terenul situat în Brăila, Calea Galați nr. 154, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila.**

**Scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

**Utilizarea propusă** pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

**Utilizatorul evaluării** este clientul, **POIANA VASILE ȘI POIANA CHIRA.**

## **Baza de evaluare, tipul valorii estimate.**

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **terenului situat în Brăila, Calea Galați nr. 154, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila**, în vederea stabilirii prețului dreptului de suprafață.

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.



### **Materialele și sursele de informații utilizate.**

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
  - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
  - IVS – Cadrul general
  - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
  - IVS 102 – Implementare
  - IVS 103 – Raportarea evaluării
  - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
  - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
  - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

### **Drepturile de proprietate evaluate.**

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Municipiului Brăila așa cum reiese din:**

- Extras CF 87611 Brăila.

Dreptul de proprietate asupra construcției Corpul C1 – Locuință – 106 mp, Corpul C2 – Garaj 16 mp, Corpul C3-Anexă 19 mp și Corpul C4 – Anexă – 21 mp, în favoarea POIANA VASILE ȘI POIANA CHIRA:

Extras CF 87611 Brăila.



### **Clauzele de nepublicare.**

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.





## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, Calea Galați nr. 154, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila–domeniul privat.**

Zona este periferică – Zona Brăilița.

Teren cu suprafața de 100 mp - indiviz.

**Data inspecției: 11.07.2017**

### Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **periferică a orașului Brăila.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Dorobantilor;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
  - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
  - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
  - Unități de învățământ (mediu)
  - Unități medicale
  - Instituții de cult
  - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.



### Concluzie:

Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

### Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 100 mp indiviz din totalul de 400 mp.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are **acces la Calea Galați**.

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă-canal, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale



### Descrierea construcțiilor.

Pe teren există construcții:

Corpul C1 – Locuință – 106 mp, Corpul C2 – Garaj 16 mp, Corpul C3-Anexă 19 mp și Corpul C4 – Anexă – 21 mp.

Nu face obiectul raportului de evaluare.



## Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **pieță imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,





- 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 a 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, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală 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 oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această 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 celor trei abordări de evaluare.

## **Aspecte economice**

### **SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA**

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea



continuitatii politicii fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comerțul cu amanuntul (cu exceptia comerțului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonabilitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeași perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

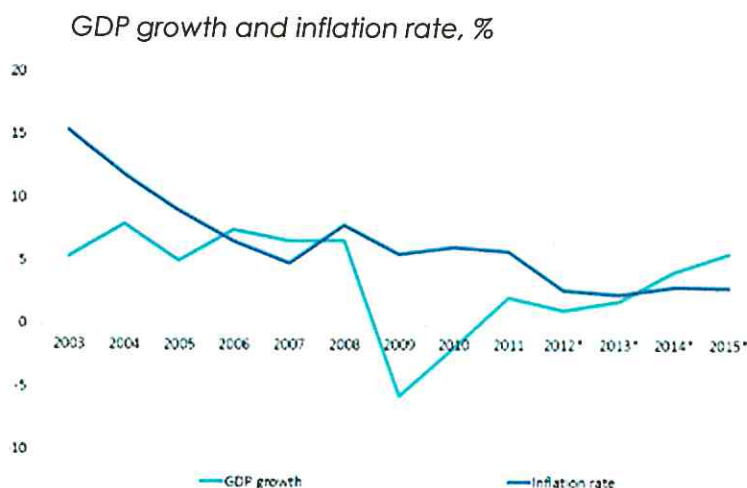
Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte





semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusă de rambursare. De exemplu, în ceea ce privește portofoliul de credite de consum personal, în jur de 70% din debitori nu și-au îndeplinit obligațiile pentru o perioadă de peste de un an sau au înregistrat nerambursări până la iunie 2013.

Banca Națională a României are în vedere o creștere a dezinflației în a doua jumătate a anului 2013, precum și o accelerare a creșterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% în S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorită creșterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanță îmbunătățită în producție și un surplus al contului curent.



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimează o creștere a PIB de 2,4% în 2013, bazat pe o continuă creștere a exporturilor și a producției industriale, în timp ce o creștere medie a PIB de 3,7% per an este estimată pentru perioada 2014-2017.

## PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expuși mai sus, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial, situată într-o zonă rurală.

Zona de amplasare a proprietății evaluate este sistematizată, în care predominante sunt noi construite în ultimii ani.

Aria pieței – aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale din zona urbană-centrală, în Brăila. Proprietatea subiect fiind o casă cu regim de înălțime P și P+1E, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zonele centrale ale mun. Brăila.





Piata proprietatilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimta tot mai tare si in Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuata de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspirii conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

#### *Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)*

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

### **SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA**

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial



porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri), clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare, 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și



pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze , minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.



**Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței**

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferică** de tip industrial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată 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 oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării 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 preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **15 – 45 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **0,3 – 1 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

**Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului..**



## ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### Cea mai bună utilizare .

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

### Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai



buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

**CMBU = rezidențială**

### **Valoarea terenului.**

#### **Metoda comparațiilor directe.**

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 1**.

### **Estimarea chiriei.**

**Conform prevederilor legale** " Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure





recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$  unde:

$R_b$  = rata de baza fără risc

$R_i$  = riscul investiției

Rata de baza fără risc ( $R_b$ ) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 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:

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

unde  $V_t$  = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare era de min 25 ani.

**Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.**

**Valoarea de piață, pe de altă parte, este:**

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

**Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:**

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

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 2**.



## **Calificarea evaluatorului.**

*Ec. Iulian-Cosmin Androniu*

*Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.*

*Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.*

*Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.*

*Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..*

*Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;*

*Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;*

*Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru raportare financiară D23- 2010;*

*Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin cost D26- 2011;*



Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":  
Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

#### **Declarația de conformitate (Certificarea valorii).**

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.





## Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Brăila, Calea Galați nr. 154, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila**, este de:

**4687 lei echivalent a 1026 euro (46,88 lei/mp)**

**Suprafața este de 100 mp**

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

**250 lei echivalent a 54,7 euro (2,5 lei/mp echivalent a 0,5 euro/mp).**

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

**20,8 lei echivalent a 4,6 euro (0,21 lei/mp echivalent a 0,05 euro/mp).**

### VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

**Solicitant: POIANA VASILE ȘI POIANA CHIRA**

**Destinatar: UAT Municipiul Brăila**

**Data: 11.07.2017**

**Expert Evaluator**

**Membru Titular A.N.E.V.A.R.**

**ec. Iulian-Cosmin Androniu**



*Handwritten signature of Iulian-Cosmin Androniu*