

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 395

din 31.08.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 3,00 mp indiviz din suprafața de 569,00 mp situat în Brăila, str. Albă nr.2, NCP 71964, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitei **ȚĂRUȘ FLORICA**, în vederea extinderii construcțiilor existente, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea numitei Țăruș Florica, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24000/15.06.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.693 și art.697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit. e) și art. 28 alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017;

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

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

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de** ani, asupra terenului în suprafață de 3,00 mp indiviz din suprafața de 569,00 mp situat în Brăila, str. Albă nr.2, NCP 71964, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numitei **ȚĂRUȘ FLORICA**, în vederea extinderii construcțiilor existente, proprietatea acesteia.

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 **13,00 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.

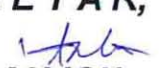
Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr.76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul 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,

IONIȚĂ ION - SORIN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**


DRĂGAN ION

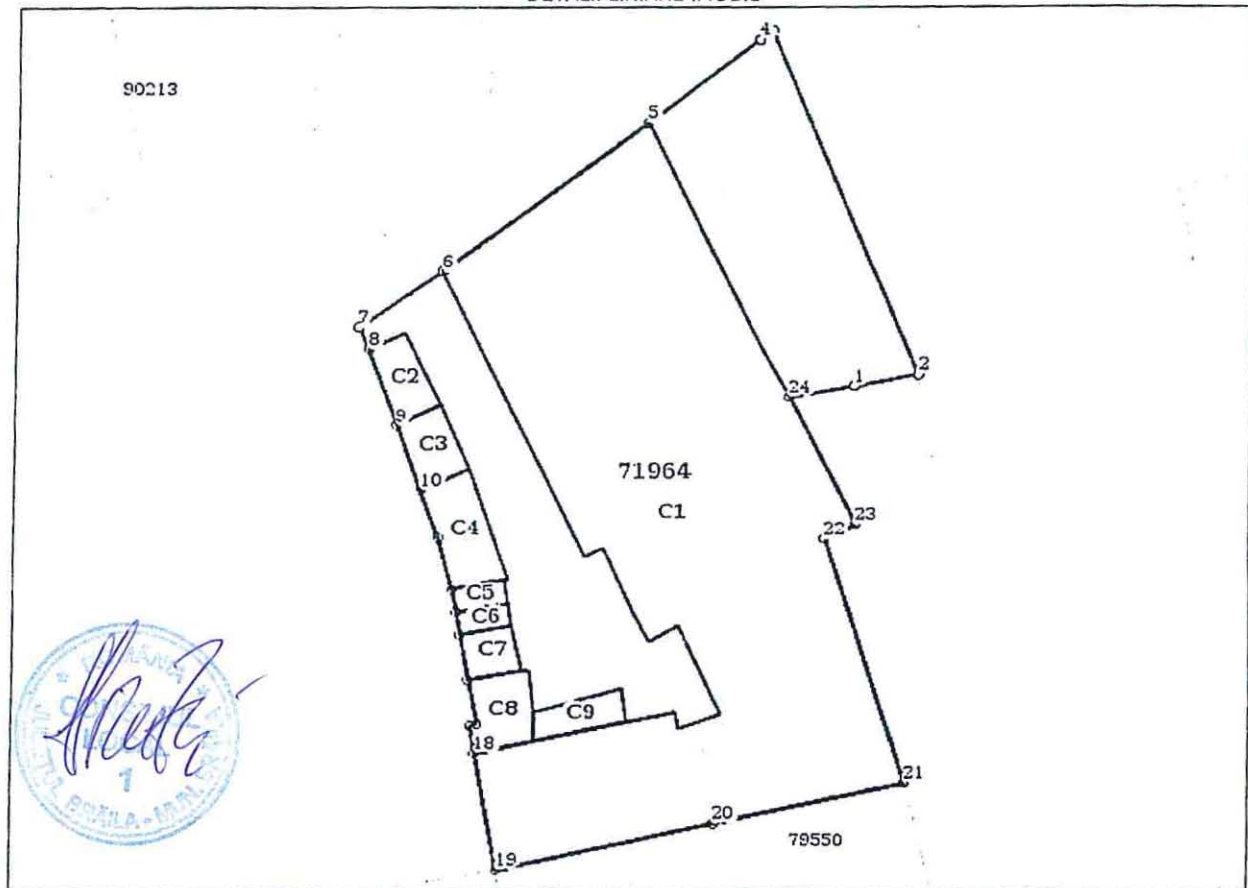
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71964	569	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	569	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	71964-C1	construcții de locuințe	342	Cu acte în CF propriu	S din CF hartie 341,91 mp
A1.2	71964-C2	construcții anexa	7	Cu acte	S din CF hartie 7,01 mp
A1.3	71964-C3	construcții anexa	7	Cu acte	provizorie; S din CF hartie 6,97 mp
A1.4	71964-C4	construcții anexa	12	Cu acte	provizorie; S din CF hartie 11,84 mp
A1.5	71964-C5	construcții anexa	2	Cu acte	wc; S din CF hartie 2,37 mp
A1.6	71964-C6	construcții anexa	2	Cu acte	wc; S din CF hartie 2,31 mp
A1.7	71964-C7	construcții anexa	5	Cu acte	S din CF hartie 4,82 mp
A1.8	71964-C8	construcții anexa	8	Cu acte	S din CF hartie 8,49 mp
A1.9	71964-C9	construcții anexa	6	Cu acte	S din CF hartie 5,63 mp

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie



EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE si BUNURI MOBILE

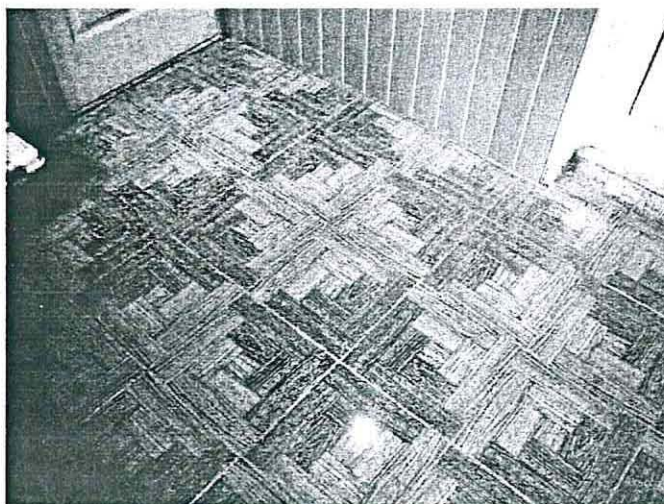
ing. Răureanu Marius - Expert Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile
Membru titular A.N.E.V.A.R. - Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181.
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 395/31.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

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

Beneficiar: p.f. ȚĂRUȘ FLORICA - CI seria XR nr 321355 ; CNP 2680213092278



UTILIZATORI RAPORT: U.A.T. BRĂILA

p.f. ȚĂRUȘ FLORICA

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

ing. Răureanu Marius



mai 2017





EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE si BUNURI MOBILE

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

Scrisoare de transmitere

Către,

p.f. ȚĂRUȘ FLORICA

La solicitarea dvs am inspectat proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti-constructii in suprafata de 3 mp, situat in mun Braila, str Alba nr 2, jud Braila. Terenul este domeniu privat al municipiului Braila si este ocupat de constructie-extindere marchiza.

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

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

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

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

Data inspectiei este 15 mai 2017, iar data evaluarii este 16 mai 2017.

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

Sinteza evaluarii:

Proprietate: teren intravilan S = 3 mp	Val estimata a chiriei / trimestru	Val estimata a chiriei / semestru	Val estimata a chiriei / an
LEI	9,75	19,50	39,00
LEI / MP	3,25	6,50	13,00

Curs BNR din 16.05.2017: 1 euro = 4,5476 lei. Valorile nu contin TVA.

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

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

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

Cu stima,
ing. Raureanu Marius
Expert evaluator proprietati imobiliare
si bunuri mobile



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA –
DREPT DE SUPERFICIE TEREN INTRAVILAN
DOMENIU PRIVAT AL MUN. BRAILA
IN SUPRAFATA DE 3 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 00486 / 16.05.2017
---------------------------	------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RAUREANU Marius
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 15717
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Certificat –polita de asigurare– nr 16680 / 31.12.2016 - valabila 2017
	Parafa	Nr. 15717 – valabilă 2017
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133; 0720.011.181 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com
2.	CLIENT	▪ p.f. ȚĂRUȘ FLORICA ▪ CI seria XR nr 321355; CNP 2680213092278
	UTILIZATORII RAPORTULUI	▪ U.A.T. BRĂILA ▪ p.f. ȚĂRUȘ FLORICA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-constructii in suprafata de 3 mp - extindere marchiza. - Terenul este domeniu privat al municipiului Braila. Evaluarea se efectueaza pentru dreptul de suprafață asupra terenului susmentionat.
	Proprietar	Terenul apartine domeniului privat al municipiului Braila.
	Adresa proprietății	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Albă nr 2, judetul Braila.

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 3 mp	Val estimata a chiriei / trimestru	Val estimata a chiriei / semestru	Val estimata a chiriei / an
LEI	9,75	19,50	39,00
LEI / MP	3,25	6,50	13,00

Curs BNR din 16.05.2017: 1 euro = 4,5476 lei. Valorile nu contin TVA



4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare pentru stabilirea <i>valorii chiriei anuale</i> în vederea utilizării <i>dreptului de suprafață</i> asupra terenului susprezentat
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing. Raureanu Marius la data de 15.05.2017.
	DATA EVALUĂRII	16.05.2017
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	17.05.2017
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,5476 LEI

II. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

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

“*Valoarea de piață* este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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

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

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

Raport de Evaluare – drept de suprafață teren domeniu privat al mun Braila – 16.05.2017 – client Țăruș Florica
sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul Standardelor de evaluare – GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

12. Ipoteze de urbanism:

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

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

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

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

Raportul de evaluare este valabil la data de 16.05.2017, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

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

6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



7. CERTIFICARE

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobândirea: ▪ Cartea Funciara nr 71964 / Braila. In ANEXA nr 3.1 (pag 22-26) se prezinta Extrasul de Carte Funciara nr 21264 / 30.03.2016. ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al mun. Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	Exista documentație cadastrală: ▪ Pentru teren: Număr cadastral 71964-C9. Suprafața teren real masurata = 3 mp (extindere marchiza). În ANEXA nr. 3.2 (pag 27) este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului. În ANEXA nr 3.3 (pag 28) se prezinta actul de identitate al clientului, iar in ANEXA nr 3.4 (pag 29) se prezinta Localizarea terenului.
10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Ocupat: cu construcție – extindere marchiza (hol intrare) 

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

12 DESCRIEREA TERENULUI	
TEREN	▪ Teren intravilan, destinatie curti – constructii ▪ Teren suprafata plana, forma poligonala, regulata ▪ Terenul nu prezinta utilitati. ▪ Suprafata terenului: 3 mp. ▪ Terenul este ocupat de constructie; nu are deschidere directa la strada

13 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane amplasate în zona rezidentiala.
	Din publicatiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voce Brailei), din site-urile cu anunturi imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) si din informatiile primite de

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

IV. EVALUARE

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

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2017*.

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate

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

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

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

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

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

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

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

Modul de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a). Abordarea prin piață.

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

b). Abordarea prin venit.

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

c). Abordarea prin cost.

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

1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat – S = 3 mp

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

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

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

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

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

Concluzii: Întrucât terenul comparabil 2 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piața estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv 76 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 3 mp reprezintă: $3 \times 76 = 228$ euro, echiv. 1.037 lei (fără TVA).

Curs BNR din 16.05.2017: 1 euro = 4,5476 lei.

ABORDAREA PRIN PIATA - teren liber	1.037 LEI echivalent 228 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

2. Abordarea prin cost

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

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

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

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

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

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

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

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

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

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

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

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

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

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

MULTIPLICATORUL CHIRIEI BRUTE

mun. Braila, str Alba nr 2, jud. Braila

S = 3 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafata teren (mp)	3	372	266	520
(b) = (a) * 76 €/m ²	Valoarea estimata (euro)	228	28.272	20.216	39.520
(c)=(b)*4,5476 lei	Valoarea estimata (lei)	1.037	128.570	91.934	179.721
(d)	Chiria (lei/mp/luna)		13,00	12,00	14,00
(e) =(d)*(a)	Chiria lunara (lei)		4.836	3.192	7.280
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		27	29	25
(g)	Media MCB		26,69		
(h) = (c) / (g)	Chiria anuala = val estimata/ MCB (lei)	39			

Chiria anuală = val. estimată teren / MCB = 1.037 lei / 26,69 = 39 lei

Chiria / sem = 39 / 2 = 19,50 lei

Chiria / trim = 19,50 / 2 = 9,75 lei

Valoarea unitară a chiriei anuale este 39 lei / 3 m² = 13 lei / m² / an

Valoarea unitară a chiriei / semestru este 19,5 lei / 3 m² = 6,50 lei / m² / an

Valoarea unitară a chiriei / trimestru este 9,75 lei / 3 m² = 3,25 lei / m² / an

Proprietate: teren intravilan S = 3 mp	Val estimată a chiriei / trimestru	Val estimată a chiriei / semestru	Val estimată a chiriei / an
LEI	9,75	19,50	39,00
LEI / MP	3,25	6,50	13,00

Curs BNR din 16.05.2017: 1 euro = 4,5476 lei. Valorile nu contin TVA.

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

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

Pentru selectarea valorii de piață a proprietății imobiliare, evaluatorul a avut în vedere 3 criterii și anume:

- Adecvarea abordării
- Precizia informațiilor
- Cantitatea de informații

În următorul tabel, s-au analizat cele 3 criterii de reconciliere, pentru fiecare din cele 2 abordări, astfel:

Criterii de reconciliere	PRIN PIATA	PRIN VENIT
Adecvarea abordării	Abordarea prin piață e adecvată pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect, întrucât s-a identificat un număr suficient de terenuri similare cu cel evaluat.	Abordarea prin venit este adecvată întrucât există posibilitatea de a genera venit pentru terenul în cauză.
Precizia informațiilor	Informațiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locală, site-urile web menționate, precum și agențiile imobiliare "Cristian" și "For You Serv", recunoscute pe plan local prin seriozitate și profesionalism.	Informațiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locală și site-uri web.
Cantitatea de informații	În cadrul abordării prin piață, s-a folosit o cantitate mare de informații, obținute din mai multe surse. O parte a informațiilor, extrase privind prețurile pe segmentul de piață al terenului sunt prezentate în Anexa 1.1.	Cantitatea de informații este suficientă pentru aplicarea abordării prin venit – metoda multiplicatorului chiriei brute.

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

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

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 3 mp	Val estimată a chiriei / trimestru	Val estimată a chiriei / semestru	Val estimată a chiriei / an
LEI	9,75	19,50	39,00
LEI / MP	3,25	6,50	13,00

Curs BNR din 16.05.2017: 1 euro = 4,5476 lei. Valorile nu conțin TVA.

Expert evaluator proprietăți imobiliare și
bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
ing Raureanu Marius

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI SEMNĂTURĂ



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ