

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 505

din 30.10.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 240,00 mp, situat în Brăila, str. Dorului nr.1E, NCP 90342, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **BERLESCU COSTEL și BERLESCU ROZALIA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea numitei Berlescu Rozalia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28536/20.07.2017;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, precum și 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. Brăila nr.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr.246/30.06.2017, H.C.L.M. Brăila nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 410/28.11.2016, anexa 1.90, 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 240,00 mp, situat în Brăila, str. Dorului nr.1E, NCP 90342, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **BERLESCU COSTEL și BERLESCU ROZALIA**.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **2,01 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,



NEACȘU CORNELIA

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

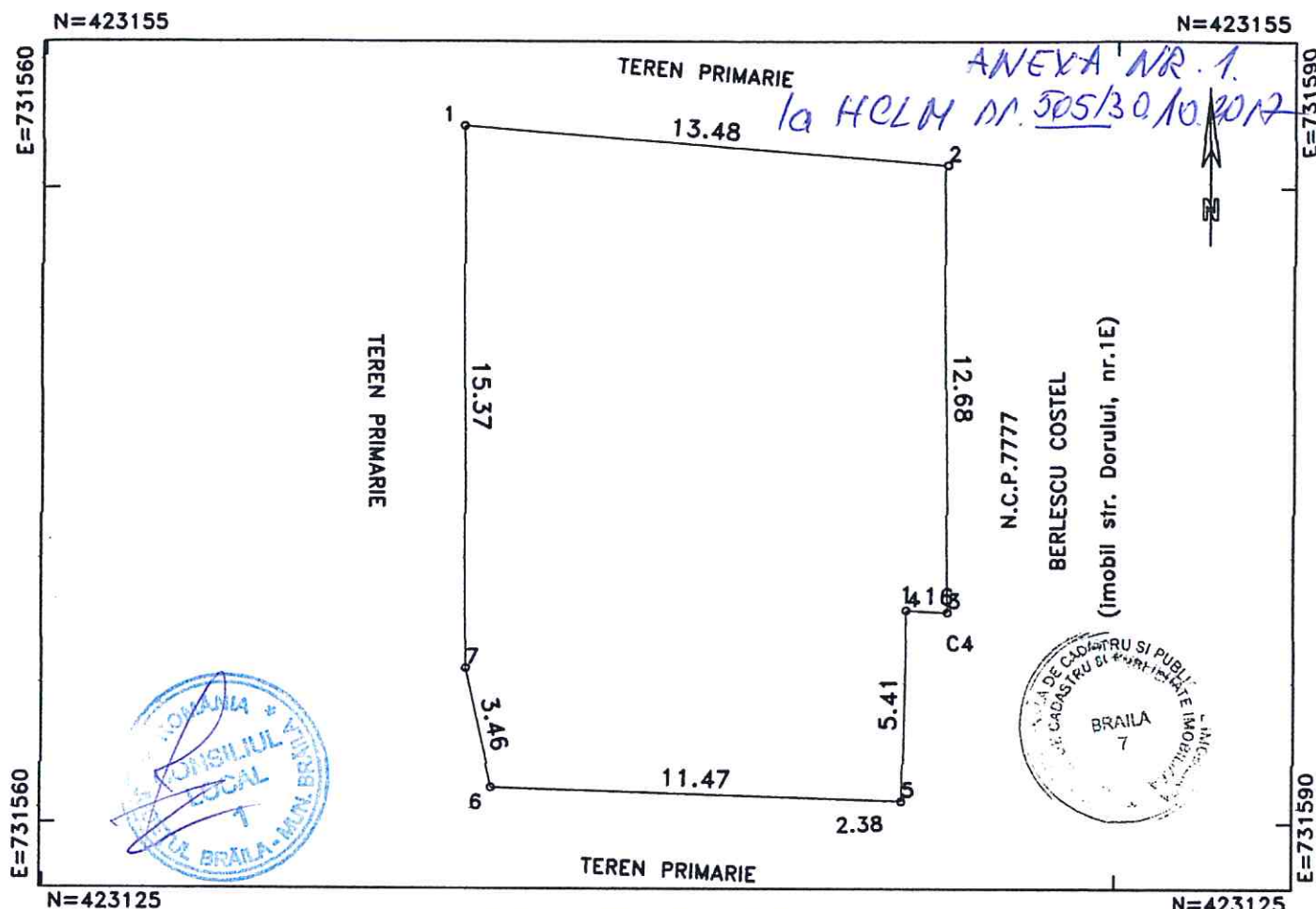
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

10782/ 21. FEB. 2017

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	240	Jud. BRAILA, Mun. Braila, strada Dorului, nr.1E-alaturat.

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	Cc	TDI	240	nematerializat (E)
TOTAL			240	imprejmuit gard plasa (N,S,V)

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=240mp

Suprafata din acte=240mp

Persoana autorizata: pfa Iacom Sebastian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta actelor cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data:05.01.2017



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

ing. MUSAI GABRIELA
consilier

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

ANEXA NR.2
la HCLM nr. 505/30.10.2017

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.96/13.09.2017**



Adresa: Str. Dorului, nr.1E- alaturat, cartier Lacu Dulce, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitantă: BERLESCU ROZALIA;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluării: 13.09.2017;
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 – Septembrie 2017

dt

CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	4
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului	
D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
G.1. Studiul pietei.....	6
G.2. Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.....	6
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	7
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	9
L. Descrierea raportului	9
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	9-15
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	16

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

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

- afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitanta lucrării sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistență din partea altor specialiști în domeniu sau în alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI 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 persoana 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 240mp 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 determina tipul valorii - estimarea valorii de piață pentru suprafața de 240mp 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 PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietății relevante pentru scopul și utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietății prin adresa postală și / sau prin descrierea legală sau prin alte referințe asemănătoare;

Proprietatea supusă evaluării este terenul în suprafața de 240mp, str. Dorului, nr.1E - alăturat, cartier Lacu Dulce, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, în partea de vest a Municipiului Braila (în cartierul Lacu Dulce);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Ramnicu Sarat, artera importantă a municipiului (strada asfaltată) în str. Dorului (strada pietruită);
- calitatea rețelelor de transport – străzi pietruite;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidențiale;

În zona se afla:

- rețea de transport în comun: cu mijloace de transport puțin;
- unități comerciale: un număr redus de magazine, aflate în Soseaua Ramnicu Sarat ;
- unități de învățământ: la distanță relativ mare (Școala nr.32);
- unități medicale : la distanță relativ mare (Spitalul 3);
- instituții de cult : la distanță relativ mare;
- sedii de bănci : la distanță relativ mare;

Utilități edilitare:

- rețea urbană de energie electrică;
- rețea urbană de gaze;
- rețea urbană de apă;
- rețea urbană de telefonie, cablu și internet;

Ambient mediu civilizat;

Concluzie: zona de referință slabă, amplasare slabă marginasă. Dotări și rețele edilitare bune.

Poluare redusă. Ambient cu grad mediu de civilizație.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren în suprafața de 240mp, aparținând Primăriei Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmează să fie acordată suprafață cu titlul oneros; terenul este liber de construcții;
- are forma aproximativă a unui dreptunghi;
- terenul este împrejmuit;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluării;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislației în 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 240mp;
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 12m;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren și a următoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitanta lucrării:

- Adeverinta nr. 45989/14.12..2016 a Primariei Braila;
- Hotararea nr.410/28.11.2016;
- Anexa la HCLM nr.410/28.11.2016
- Plan de Amplasament si Delimitare;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

E.1. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

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 evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzatoare lunii septembrie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a pretului anual/lunar/mp, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 13.09.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2017, data raportului este 13.09.2017

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Documentarea făcută pe timpul evaluării a ținut seama de scopul evaluării și de tipul valorii estimate. Informațiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluării, au fost colectate pe timpul inspecției, prin interviuri, calcule și analize. Pentru verificarea credibilității și veridicității informațiilor culese am avut în vedere:

- scopul evaluării;
- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
- experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
- experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
- dacă sursa informațiilor este independentă față de subiectul evaluării, de client sau utilizatorul evaluării;
- măsura în care informațiile sunt publice;
- limitările obligației de documentare;

G.1. Studiul pieței:

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoana fizică 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 persoane 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 marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. 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 piață.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de mai 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, desing-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 la capitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată de o rămanere în urma a cererii și preturi în scădere. În consecință avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține preturi mai mici pentru proprietăți disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al pretului 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 piata a cumparatorului, datorita perioadei de criza pe care o traversam, caracterizata de preturile 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 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 in care concureaza proprietatea evaluata;
- Analiza de piata aplicata a unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generata de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotationilor 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 in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in 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 in 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 – in comparatie cu dimensiunea cererii;
- echilibru cerere- oferta: la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment in stagnare;
- tendinte - o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditelor ce constau intr-un plan coerent anticriza 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;
- cotationi oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre 9 - 106 Euro/mp in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati.
- piata imobiliara este putin activa;

Oferta mai mare decat 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 instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și oferte;
- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect.

I. IPOTEZE ȘI 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 reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitanta lucrării;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătura cu proprietatea în chestiune;

- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. B.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2017, intrate în vigoare la 01.05.2017:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislatia în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI 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 sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configuratia, dotările si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala;**

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare, care au drept consecinta variatiile preturilor pe piata imobiliara.

Criteriile de comparatie pentru a estima similitudinea proprietatilor imobiliare au in vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai buna utilizare;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata;
- Cheltuieli imediate dupa cumparare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafata deschidere, acces, utilitati;
- Caracteristici deosebite (daca este cazul);
- Utilizarea proprietatii;

Avand in vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul latime/lungime, utilitati, am selectat urmatoarele oferte cu terenuri asemanatoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legatura cu proprietarii care le oferteaza si s-au obtinut detaliile prezentate mai jos :

A. Vind teren intravilan Lacu Dulce, 9Euro/mp Negociabil, 0755 172 750

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 11:18, 01.09. 2017, Numar anunt: 55014275 Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 750 m²

Adresa este in cartierul Lacu Dulce, str Caramidari, nr.138A, penultima casa pe partea dreapta, 750 mp, deschidere 10 m, utilitati la poarta curent electric, apa curenta, pret negociabil

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

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 16:44, 5 septembrie 2017, Numar anunt: 128273141 Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar
Suprafata utila 387 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Vand teren cu suprafata de 387 m² in Braila, Cartierul Chercea, pe strada Ion Voda la numarul 27. Deschiderea este de 11 metri. Cei interesati sunt rugati sa sune la numarul de telefon 0239618133.

C. Teren Lacu Dulce = X1B70300G 208 mp. Acum o săptămână 59.900 RO, 64Euro/mp

Suprafata teren (m²) 208

Imobiliare MAXICONFORT intermediaza vanzare teren intravilan pentru constructii, zona L.DULCE, St=281 mp, D=10 ml, toate utilitatile, strada asfaltata. Pe teren exista o mica constructie din paanta, usor demolabila. pret = 60000 lei neg
tel=0746.023654

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

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

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m²

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

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		9	64	64	62
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-0.9	-6.4	-6.4	-6.2
Pret corectat		8.1	57.6	57.6	55.8
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		8.1	57.6	57.6	55.8
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		8.1	57.6	57.6	55.8
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		8.1	57.6	57.6	55.8
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		8.1	57.6	57.6	55.8
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Dorului, nr.1E cart. Lacu Dulce	Str. Caramidari 138A cart. Lacu Dulce (similara)	Str. Ion Voda, nr. 27 cart. Nedelcu Chercea (inferioara)	cart. Lacu Dulce (similara)	Str. Codrului, nr.34 cart. Nedelcu Chercea (inferioara)
Corectie unitara/procent.		0%	+10%	0%	+10%
Corectie totala /localizare		0	+5.76	+6.03	+5.58
Pret corectat		8.1	63.36	57.6	61.38
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	240	750	387	281	250
Corectie unitara/procent.		-10%	-2%	%	0%
Corectie totala /supr.teren		-0.81	-1.27	0	0
Deschiderea (m)	12	10	11	8	7.30
Corectie unitara/procent.		0%	0%	+2%	+2%
Corectie totala /deschidere		0	0	+1.15	+1.23
Acces	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		0%	%	-5%	0%
Corectie totala /acces		0	0	-2.88	0
Utilitati disponibile	Apa, canalizare, en. el. la teren,gazele la strada	Toate utilitatile la strada	Apa, canalizare, en. el. la teren, gazele la strada	Toate utilitatile la strada	Apa si canalizarea la teren, gazele si curentul electric la strada
Corectie unitara/procent.		+15%	0%	+15%	+5%

Corect totala /utilit.disponib.		+1.21	0	+8.64	+3.07
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		7.6	56.33	64.51	60.1
Corectie totala neta		-0.5	-7.67	+0.51	-1.9
Corectie totala neta %		5.55%	11.98%	0.79%	3.06%
Corectie totala bruta		2.92	7.67	19.07	10.50
Corectie totala bruta %		32.44%	11.98%	29.79%	16.93%
VALOAREA ESTIMATA 7.6Euro/mp (34.94lei/mp) x 240mp = 1 824Euro (8 387lei) (4.5986lei/Euro)					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similare - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilele A si C au localizari similare cu cea a terenului subiect, nu s-au impus ajustari; comparabilele B si D au localizari inferioare localizarii proprietatii de evaluat, le-am ajustat cu +10%; Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 240mp Comparabila A are suprafata de 750mp, am ajustat-o cu -10%; comparabila B are suprafata de 387mp, am ajustat-o cu -2%; comparabilele C si D au suprafete apropiate ca valoare (281mp, respectiv 250mp),de

proprietatea subiect – nu s-au impus ajustari. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Deschiderea – proprietatea subiect are deschiderea de 12m; comparabilele A si B au deschideri apropiate de proprietatea subiect – nu s-au impus ajustari; comparabila C are deschiderea la strada de 8m, iar comparabila D are deschiderea de 7.5m le-am aplicat o ajustare comuna de +2%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabile si proprietatea subiect.

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

Utilitati – proprietatea subiect dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada); comparabilele A si C nu au utilitati la teren (utilitatile sunt la strada), le-am ajustat-o cu +15%; comparabila B dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada) fiind din punctul de vedere al utilitatilor similara cu proprietatea subiect, nu s-au impus ajustari; comparabila D dispune de apa si canalizare pe teren (curentul electric si gazele la strada), am ajustat-o cu +5%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – proprietatea subiect are forma aproximativa a unui dreptunghi. Toate comparabilele au aceeași forma, nu au fost necesare ajustari;

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecăreia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea A a carui pret ajustat este de 7.6Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:

1 824Euro (8 387lei)

Estimarea redeventei

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

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

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anii 2016-2017.

Riscul investitiei (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 de inchiriere

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (septembrie 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 ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5986lei /1 EURO;

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

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

Valoarea de piață estimată a terenului subiect: 1 824Euro (8 387lei)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 482.4lei (2.01lei/mp/an)

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/luna): 40.2lei (0.17lei/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 13.09.2017;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 13.09.2017 a fost de 4.5986 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

