

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 584
din 29.11.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 33,00 mp indiviz din 225,00 mp, situat în Brăila, Fundătura Teiului nr.19bis, NCP 91180, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **RUSU ION și RUSU DORINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea numitului Rusu Ion, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.36735/21.09.2017;

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. Brăila nr.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr.246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr.262/30.06.2017, anexa 1.97, poziția nr.5;

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 33,00 mp indiviz din 225,00 mp, situat în Brăila, Fundătura Teiului nr.19bis, NCP 91180, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **RUSU ION și RUSU DORINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, 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 **6,30 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,

PĂTĂRLĂGEANU VALENTIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

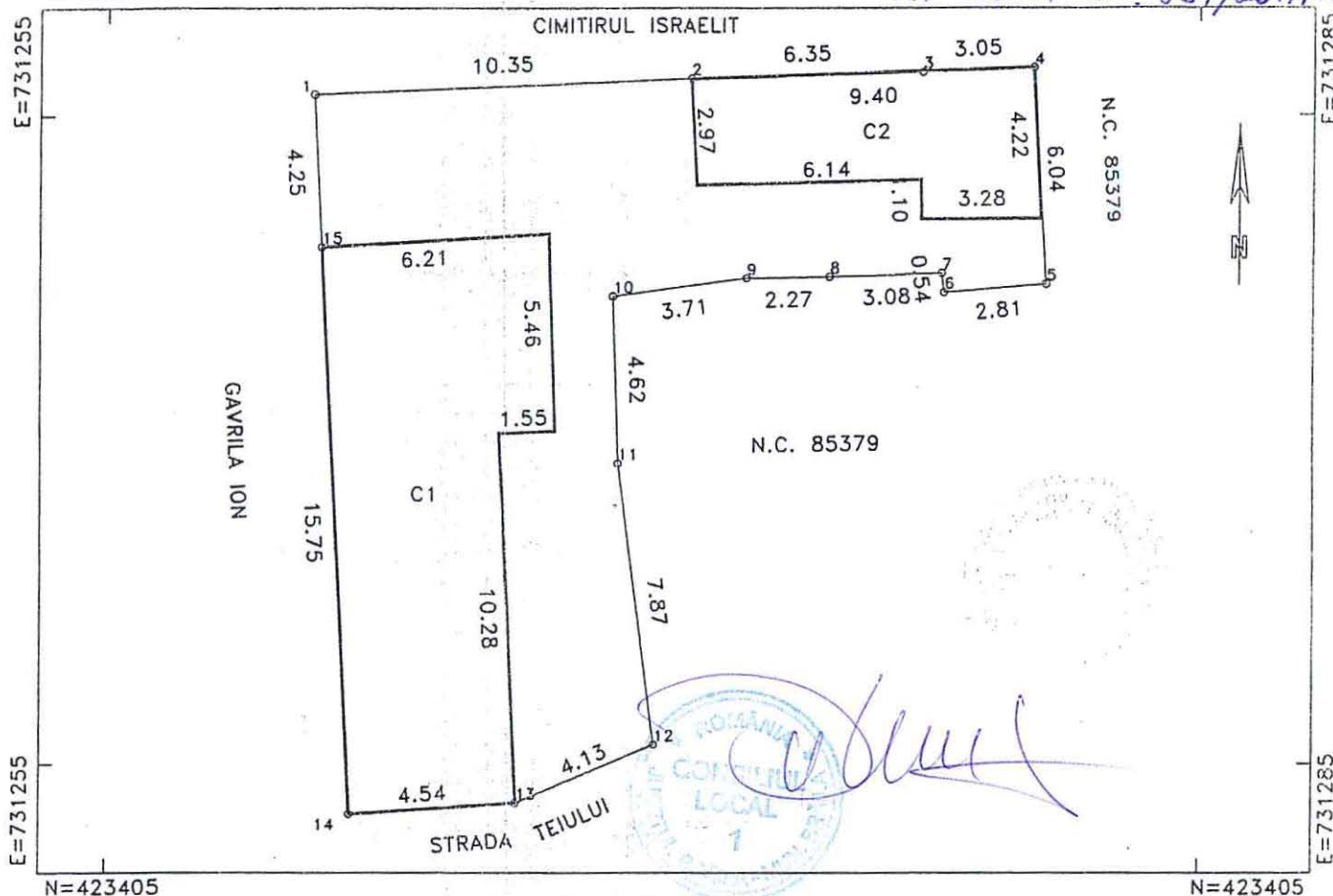
Scara 1:200

57346/71 ANEXA NR. 1

Adresa imobilului	Jud. BRAILA, Mun. Braila, strada Fundatura Teiului, nr.19bis.
Suprafata masurata(mp)	225
Cartea Funciara nr.	
UAT	Braila

N=423435

LA HCMR NR. 584/2011



N=423405

N=423405

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentii
1	Cc	225	imprejmuit zid cimitir (N), constructii (V)
TOTAL		225	imprejmuit gard metalic (S), zid placi prefabricate beton (E)

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Denumire	Suprafata construita la sol(mp)	Mentii
C1	CL	LOCUINTA	80	nivel parter; supr. desf.=80mp; edificata in anul 1998
C2	CA	ANEXA	32	nivel parter; supr. desf.=32mp; edificata in anul 1998
TOTAL			112	

Suprafata totala masurata=225mp

Suprafata din acte=225mp

Persoana autorizata: pfa IACOMI A. Sebastian

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafoara

Data:05.05.2017

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.98/09.10.2017



Adresa: Fundatura Teiului, nr.19bis, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitanta: RUSU ION;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 09.10.2017;
Expert Evaluator: Butuc Dobrica;

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al solicitantului si evaluatorului

Braila – Octombrie 2017

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 cunostintelor si informatiilor detinute, confirm ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitantul lucrarii sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala;
- suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea unei anumite valori (din evaluare) si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistenta din partea altor specialisti in domeniu sau in alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Braila in calitate de destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati

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 primeste o copie a acestui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi declarata ca „cititor indreptatit” al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 si 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piata a terenului in suprafata indiviza de 33mp din 225mp si a pretului (lunar/mp si anual/mp) in vederea constituirii dreptului de suprafata, cu titlul oneros, asupra terenului mentionat, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determina tipul valorii - estimarea valorii de piață pentru suprafața indiviză de 33mp din 225mp și a prețului (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 desemnată 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 indiviză de 33mp din 225mp, Fundatura Teiului, nr.19bis, cartier Nedelcu Chercea, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, în partea de nord - vest a Municipiului Braila (în cartierul Nedelcu Chercea);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Ramnicu Sarat, artera importantă a municipiului (strada asfaltată) în str. Zambilelor și apoi în Fundatura Teiului (strada pietruită);
- calitatea rețelelor de transport – străzi pietruite și asfaltate;

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.13);
- unități medicale : la distanță relativ mare (Spitalul 3);
- instituții de cult : la distanță mică (Bis. Sf. Dumitru);
- 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 indiviză de 33mp din 225mp, aparținând Primăriei Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmează să fie acordată suprafață cu titlul oneros și construcții (care nu fac obiectul evaluării);
- are forma aproximativă a literei „L”;
- terenul este împrejmuit;
- utilități: apă, canal, curent electric, gaze pe teren;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislatiei in vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- suprafata terenului de evaluat este de 33mp, indiviza din 225mp;
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 8.67m;

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 realizata pe baza inspectiei facute in teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitanta lucrarii:

- Adeverinta nr. 23346/20.07.2017 a Primariei Braila;
- Hotararea nr.262/30.06.2017;
- Anexa la HCLM nr. 314/17.07.2017;
- Extras de carte Funciara nr.57346/21.08.2017
- Plan de Amplasament si Delimitare;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile 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 piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara 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 octombrie 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 inspectata personal de catre evaluator la data de 09.10.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizata în cursul lunii octombrie 2017, data raportului este 09.10.2017

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe timpul evaluarii a tinut seama de scopul evaluarii si de tipul valorii estimate. Informatiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluarii, au fost colectate pe timpul inspectiei, prin interviuri, calcule si analize. Pentru verificarea credibilitatii si veridicitatii informatiilor culese am avut in vedere:

- scopul evaluarii;
- importanta informatiei in formularea concluziei asupra valorii;
- experienta sursei de informatii legata de problema respectiva;
- experienta evaluatorului legata de problema respectiva;
- daca sursa informatiilor este independenta fata de subiectul evaluarii, de client sau utilizatorul evaluarii;
- masura in care informatiile sunt publice;
- limitarile obligatiei de documentare;

G.1. Studiul pietei:

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

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piata a cumparatorului, datorita perioadei de criza pe care o traversam, caracterizata de preturile relative scazute de pe piata;
- Pe termen lung 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, cotațiilor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate.

Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta.

Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinate 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;
- cotații 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

Informatiile utilizate au fost:

- situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agentile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

In urma investigatiilor efectuate am intocmit **Anexa nr.2** in care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite in estimarea valorii terenului subiect.

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul lucrarii;
- dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
- am preluat dimensiunile si forma terenului subiect din schita cadastrala pusa la dispozitia evaluatorului de catre solicitantul lucrarii ;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- consider ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- am utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-am avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care nu am avut cunostinta;

➤ **Conditii limitative:**

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta în legatura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. B.

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanta.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare editia 2017, intrate în vigoare la 01.05.2017:

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

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma si continutul raportului de evaluare a fost intocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparatiilor directe; estimarea redeventei;

Valoarea terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui si anume prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Cea mai buna utilizare - este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai buna utilizare este continuarea utilizarii curente sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea proprietatii de evaluat atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul

generat de utilizarea existenta, sa fie posibila prin prisma a cea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;

- 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, dotarile si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai buna utilizare este cea rezidentiala;**

Baza evaluarii realizata în 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.

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

În procesul de comparatie sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în 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 în 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 în 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.Vand teren intravilan Chercea, 07520 65144, 55 000lei, 51Euro/mp

Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 15:47, 24 iulie 2017, Numar anunt: 127184489*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 240 m²

Pt mai multe detalii sunati la nr de tel (*detalii oferite de vanzator; str. Fundatura Fagaras, nr.10, deschiderea 12m, utilitati curent electric la teren, apa, canalizare, gazele la poarta, strada asfaltata*)

B.Teren intravilan de constructii, zona Chercea, 0788 324 199, 75 000lei, 26Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 11:02, 15 iunie 2017, Numar anunt: 111547798

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Suprafata utila 600 m²

Teren intravilan de constructii, zona Chercea, cu o suprafata de 600 mp, deschidere de 20 m, apa si canalizarea pe teren, celelalte utilitati la strada, strada asfaltata.

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anunt adaugat de pe

C.Teren intravilan, Chercea, deschidere mare, 0744 798 385, 18 000Euro, 38Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 13:52, 12 iulie 2017, Numar anunt: 14896825

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 464 m²

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

D.Vand teren intravilan zona Chercea, 0753 778 450, 11000Euro, 45Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 17:46, 26 iulie 2017, Numar anunt: 118136117

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 244 m²

Vând schimb loc intravilan pe clin perfect pentru casa, are toate utilitățile apa curenta, canalizare, curent etc. Actele sunt la zi cadastru tot. Accept variante imobiliare + diferența, plata in rate, variante auto

Elemente de comparatie	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret vânzare Euro/mp		51	26	38	45
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-5.1	-2.6	-3.8	-4.5
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0	0

/drept.propr.					
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
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		45.9	23.4	34.2	40.5
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		45.9	23.4	34.2	40.5
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		45.9	23.4	34.2	40.5
LOCALIZARE					
Localizare	Fundatura Teiului, Nr.19bis, cart. Nedelcu Chercea	Str. Fundatura Fagaras, nr 10 cart. Nedelcu Chercea (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea (Codrului-Magaziilor) (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+10%	+10%	+10%	+10%
Corectie totala /localizare		+4.59	+2.34	+3.42	+4.05
Pret corectat					
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	225	240	600	464	244
Corectie unitara/procent.		0%	-15%	-10%	0%
Corectie totala /supr.teren		0	-3.51	-3.42	0
Deschiderea (m)	9	12	20	32	12
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-17%	+3%
Corectie totala /deschidere		-2.29	-1.17	-5.81	+1.21
Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-5%	0%
Corectie totala /acces		-2.29	-1.17	-1.71	0
Utilitati disponibile	Apa, canal en. el. gaze,	Curentul pe teren,	Apa, canalizare,	Toate utilitatile	Toate utilitatile pe

	la teren,	apa, canalizare, gazele la strada	en. el. la teren, gazele la strada	la strada	teren
Corectie unitara/procent.		+15%	+5%	+20%	0%
Corect totala /utilit.disponib.		+6.9	+1.17	+6.84	0
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		52.81	21.06	33.52	45.76
Corectie totala neta		+1.81	-4.94	-4.48	+0.76
Corectie totala neta%		3.54%	19%	11.78%	1.68%
Corectie totala bruta		21.17	11.96	25.0	9.76
Corectie totala bruta%		41.50%	46%	65.78%	21.69 %
VALOAREA ESTIMATA 45.76Euro/mp (209lei/mp) x 33mp = 1 510Euro (6 900lei) (4.5780lei/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 - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - 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: toate comparabilele au localizari inferioare terenului subiect, 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 225mp. Comparabila A are suprafata de 240mp, nu am ajustat-o; comparabila B are suprafata de 600mp, am ajustat-o cu -15%; comparabila C are suprafata 464mp, i-am aplicat o ajustare de -10%. comparabila D are suprafata de 244mp, nu am ajustat-o. 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 la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 9m; comparabila A are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu +3%; comparabila B are deschiderea la strada de 20m, am ajustat-o cu -5%; comparabila C are deschiderea de 32m, am ajustat-o cu -17%; comparabila D are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu +3%; 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 C sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -5%; comparabila D este amplasata pe strada pietruita, nu am ajustat-o; 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 toate utilitatile (apa, canal, energie electrica si gaze); comparabila A are curentul electric pe teren celelalte utilitati fiind la strada, am ajustat-o cu +50%; comparabila B dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada) am ajustat-o cu +5%; comparabila C nu are utilitati pe teren, am ajustat-o cu +20%; comparabila D are toate utilitatile pe teren nu am ajustat-o. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

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

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea D a carui pret ajustat este de 45.76Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:
45.76Euro/mp (209lei/mp) x 33mp = 1 510Euro (6 900lei)

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”.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a dreptului de suprafață cu titlul oneros se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a pretului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

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

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

N. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextual economic general (octombrie 2017) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valuta este 4.5780lei /1 EURO;

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consider adecvata doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

În urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare evaluate, tinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piata estimata a terenului subiect: = 1 510Euro (6 900lei)

Valoarea estimata a pretului anual (lei/mp/an): 208lei (6.30lei/mp/an)

Valoarea estimata a pretului lunar (lei/mp/luna): 17.33lei (0.52lei/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in raport si este valabila in conditiile generale aferente datei de 09.10.2017;
- valoare prezentata reprezinta doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 09.10.2017 a fost de 4.5780 RON = 1EURO;

Expert Evaluator
Butuc Dobrica

Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

ANEXE:

Nr.1 – Estimarearedeventei

Nr.2 - Documente de proprietate;

Nr.3 - Prezentarea ofertelor;

Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;

PRESEDINTE DE SEDINTA