

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 101

din 19.02.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 8,00 mp, situat în Brăila, str. Ulmului nr. 4, bloc E4, sc.3, ap.44, parter, NCP 89595, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **POPA GHEORGHE și POPA MARIA**, teren pe care se află amplasată construcția, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Popa Gheorghe, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.27071/10.07.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 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 și H.C.L.M. nr. 261/27.07.2016, anexa 6.73, poz.1;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 8,00 mp, situat în Brăila, str. Ulmului nr. 4, bloc E4, sc.3, ap.44, parter, NCP 89595, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **POPA GHEORGHE și POPA MARIA**, teren pe care se află amplasată construcția, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **8,00 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 superficie 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 superficie 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 superficie.

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,

POPESCU RĂZVAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

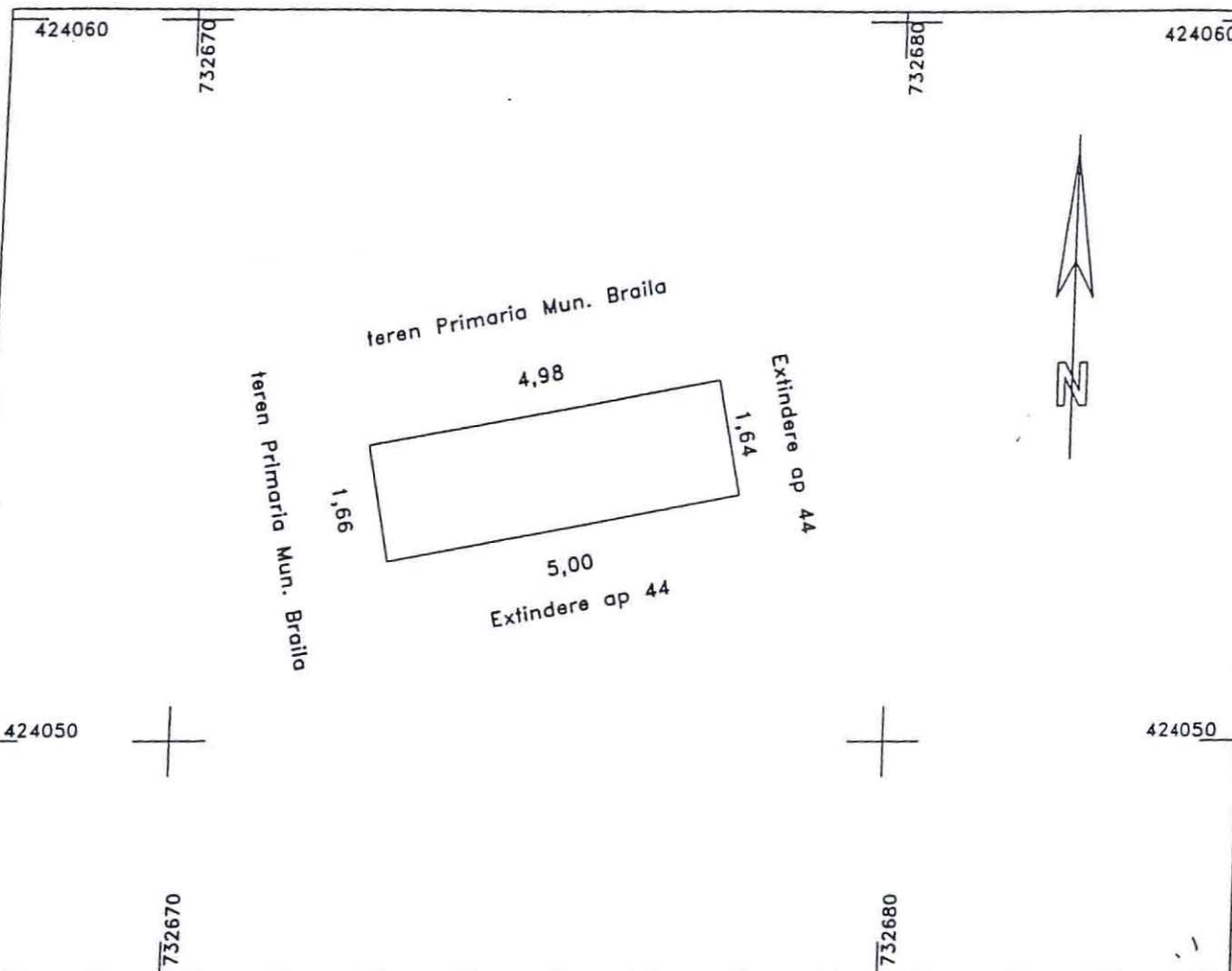
Scara 1:100

ANEXA NR.1

1a HCLM nr. 101/19.02.2018

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	8	Mun. Braila, Str.Ulmului nr.4, Bl E4

Cartea Funciara nr.	sc.3 Ap.44 parter	UAT	BRAILA
---------------------	-------------------	-----	--------



ol.
ui
r.
ea
ea

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

lumar arcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
	Cc	8	Suprafata de teren aferent extinderii ap 44
TOTAL		8	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Mod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
AL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 8mp
Suprafata din acte = 8.48mp

nt: PFA Cojocaru Ramona

Inspector

onfirm executarea masurarii terenului la teren, itudinea intocmirii documentatiei cadastrale, ispondenta acesteia cu realitatea terenului.

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

Semnatura si parafa

Data:

06.2016



EVALUARI

RUSU TRAIAN, membru titular A.N.E.V.A.R.

TEL.0724.056.973

E-mail:traianrusu_2006@yahoo.com

Scrisoare de transmitere:

Data scrisorii de transmitere: 07.07.2017

Tipul proprietatii: BUNURI IMOBILE - Teren aparținând **PRIMARIA BRAILA**-8 mp.

Interesul în proprietatea evaluată este acela de a estima valoarea de piață a terenului pentru calculul suprafeței lunare și anuale pentru suprafața de 8 mp, aferentă extinderii balconului situat în mun. Braila, pe str. Ulmului nr. 4, bl. E 4, sc. 3, ap. 44, parter, jud. Braila.

Utilizatorul evaluării: POPA GHEORGHE și PRIMARIA BRAILA

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare și anexe

Data evaluării este 05.07.2017

Valorile de piață estimate pentru bunul imobil :

VALOAREA DE PIATA :

TEREN 1 MP-----197 RON

TEREN 8 MP-----1.600 RON

VALOAREA MINIMA ESTIMATA SUPERFICIE:

V=64 ron/AN/8,00 MP.

respectiv 8 LEI/AN/MP, sau 0,67 LEI/LUNA/MP

Evaluator Autorizat
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Rusu Traian



RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE

**PROPRIETAR: PRIMARIA BRAILA
TEREN ATESTAT LA DOMENIUL PRIVAT
PRIN HCLM 261/27.07.2016
ANEXA 173, POZ.1
MUN. BRAILA
STR. ULMULUI NR.4, BLOC E4, SC.3, AP.44, PARTER**

DATA EVALUĂRII: 05.07.2017

**SOLICITANT: POPA DHEORGHE, CU DOMICILIUL ÎN MUN. BRAILA, B-DUL
DOROBANȚILOR NR.60, BL.A32, SC.1, AP.29
CNP1610919090041**

1.3. Cuprinsul.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Scrisoare de transmitere
- 1.2. Pagina de titlu
- 1.3. Cuprinsul

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Prezentarea evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Ipoteze și condiții limitative
- 2.4. Scopul și utilizarea evaluării
- 2.5. Definirea valorii și data estimării valorii
- 2.6. Drepturile de proprietate evaluate

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Studiul pieței

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita
- 4.2. Abordarea prin piata
- 4.3. Abordarea prin costuri
- 4.4. Abordarea prin capitalizarea venitului din chirii
- 4.5. Declarația de conformitate
- 4.6. Concluzii

5. ANEXE

-Contract de vanzare cumparare apartament/extras carte funciara

-Plan de amplasament si delimitare al bunului imobil/apartament

-Extrase valori din piata

-Fotografii

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Prezentarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de:

Membru titular A.N.E.V.A.R. Rusu Traian

Evaluator autorizat cu leg.15856

- Licențiat în mecanica, absolvent al Institutului Politehnic București, Facultatea de Mecanica Agricola, promoția 1975
- Absolvent al cursului de Evaluarea Intreprinderii, organizat de A.N.E.V.A.R. in anul 2000;
- Absolvent al cursului de Evaluare bunuri imobile, organizat de A.N.E.V.A.R. in anul 2007
- Absolvent al cursului de Evaluare bunuri mobile organizat de A.N.E.V.A.R. in anul 2015

Adresa: Brăila, Cal.Calarasilor, nr.305, Bl.B1Bis, sc. 1, ap. 7.

Telefon: 0724056973

Email: traianrusu_2006@yahoo.com

Certificat de asigurare profesionala nr.16144/22.12.2016

2.2. Identificarea clientului si utilizatorii desemnati

CLIENTUL RAPORTULUI DE EVALUARE: POPA DHEORGHE,CU DOMICILIUL
IN MUN.BRAILA,B-DUL DOROBANTILOR NR.60,BL.A32,SC.1,AP.29

CNP1610919090041

Utilizatorul desemnat: PRIMARIA BRAILA

2.3. Ipoteze și condiții limitative.

Restrictii

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze si conditii limitative care apar în cursul raportului,avind la baza informatiile puse la dispozitie de client si urmeaza a fi folsit in vederea inchirierii bunului evaluat

- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind proprietatea bunurilor. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și bunul imobil poate fi inchiriat sau vândut;

- Proprietatea(BUNUL IMOBIL) este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind terenul/sau factori externi care ar putea influenta in vreun fel valoarea estimata.Evaluatorul nu a efectuat o analiza a subsolului,nici nu a inspectat acele parti ,neexpuse sau inaccesibile,acestea fiind considerate intr-o stare tehnica buna .

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

- Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici o informație continuta in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o consultanta fiscala ,juridica sau contabila.

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

2.4. Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de PIATA a TERENULUI din Mun.Braila str.Industriei aparținind PRIMARIEI BRAILA,PENTRU A CALCULA PRETUL SUPERFICIEI LUNARE AFERENT SUPRAFETEI DE 8 MP. EXTINDEREA BALCONULUI SITUAT PE STR.ULMULUI NR.4,BL.E4,SC.3,AP.44,PARTER

Raportul de evaluare se face conform STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR 2017

- SEV(IVS) – Cadru general
- SEV101(IVS 101)-Termeni de referinta ai evaluarii
- SEV102(IVS 102)-Implementare
- SEV103(IVS 103) – Raportarea evaluării
- SEV104 –Tipul valorii
- SEV 230(IVS 230)-Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Revista VALOAREA,Informatii din piata

2.5. Definiția valorii și data evaluării

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie va fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărit și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiții conform IVS Cadru general

Data inspectiei :05.07.2017

Data evaluării este 05.07.2017

La data evaluarii 1EURO=4,5868 RON.

2.6. Drepturile de proprietate evaluate.

Terenul evaluat este proprietatea PRIMARIA BRAILA si face parte din DOMENIUL PUBLIC.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea bunurilor.Amplasament

TEREN St=8mp situat in Mun.Braila str.Ulmului nr.4,bl.E4,sc.3,ap.44,parter,este suprafata din:

DOMENIUL PRIVAT(conform HCLM 261/27.07.2016,Anexa 173,poz.1) ce urmeaza sa o ocupe prin construire si inchidere balconul aferent apartamentului mai sus mentionat.

Lucrarile se executa conform certificatului de urbanism .

Proprietarul apartamentului la care se construiesc balconul este POPA GHEORGHE conform C.V.C nr.2796/18.10.2002

3.2 Amplasament

Terenul analizat este situat in intravilanul Mun.Braila,in cartierul VIDIN PROGRESUL,cu iesire la Calea Galati.

Zona este dominata de blocuri cu proprietati rezidentiale ,avind si spatii comerciale la parter ,iar in apropiere piata agro-alimentara,supermarket LIDL,statii mijloace de transport in comun,scoli,sucursale de banci,lacase de cult.

Zona are un trafic auto moderat,avind un aspect linistit si civilizat.

3.3 Analiza pietei imobiliare si a pietei specifice

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliareparticipantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sint banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamrntul sau este fix .Pietele imobiliare nu sint pieti eficiente,numarul de vinzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic ,proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare ,ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea

veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, a numărului de locuri de muncă, fiind influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, a dobânzilor, etc. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta pot ajunge la un echilibru mai mult teoretic, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. În momentul de față cererea este mai mică decât oferta.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Începând cu finele anului 2008, odată cu declanșarea pe piețele mondiale a crizei economice-financiare, în România, ca și în alte țări piața imobiliară a avut o scădere masivă în unele cazuri de 50-60%, ducând la deformarea informațiilor obținute din piață, majoritatea tranzacțiilor făcându-se foarte greu. Începând cu 2009, piața imobiliară este cvasi blocată, datorită limitării drastice a finanțărilor. Tranzacțiile s-au redus simțitor în timp ce prețurile de oferta nu au coborât proporțional cu reducerea cererii. Vinzătorii rămân în expectativă așteptând mai degrabă reluarea creditării cu costuri mai mici, decât să vândă la prețuri inferioare celor din perioada (bună) anterioară.

În perioada următoare se estimează că prețurile nu vor mai scădea datorită faptului că toți jucătorii din piață consideră că s-a atins pragul minim al valorii de piață. Se estimează aceeași tendință și în anul 2017.

Marja de negociere la vânzarea unei proprietăți imobiliare din județul Braila, conform informațiilor primite de la mai multe agenții imobiliare este de 5-15% din valoarea solicitată inițial de vânzător și depinde evident de calitățile, amplasamentul, arhitectura și interesul stîrnit în piață de bunul imobil.

Piața imobiliară a județului Braila în prezent păstrează nivelul ultimilor trei ani în sensul că oferta este mai mare decât cererea, datorită crizei economice cu efecte negative asupra veniturilor populației.

Întreaga zonă de est inclusiv Galați este în recesiune prin creșterea somajului și îmbătrânirea populației cu efecte negative în piața imobiliară.

Raportul dintre spațiile locuite de proprietari și cele închiriate este în favoarea proprietarilor.

Zona imobilului analizat oferă puține terenuri intravilane la vânzare cu prețuri de 30--60 euro/mp. A crescut în ultimul an în schimb, prețul terenului arabil de la media 2000 eur/ha, la 3500 eur/ha.

Spațiile comerciale sau de birouri au chirii de la 1 euro/mp la 10 euro/mp, excepție făcând cele pentru bănci cu media de 15 euro/mp.

Spațiile industriale au chirii de la 1-7 eur/mp.

Oferta mai mare decit cererea,corelata cu puterea de cumparare scazuta
conduc la preturi de vinzare pe piata imobiliara mai mici decit intr-o piata activa
Piata actuala este a cumparatorului

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Analiza se face pentru terenul proprietatii private de S=8mp

4.1.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:sa fie permisibil legal,sa fie posibil fizic,sa fie fezabila financiar si sa fie maximum productiv

Analizind piata imobiliara prin prisma celor 4 criterii,rezulta ca prin analiza CMBU,se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana,**proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului liber intravilan**,care respecta criteriile CMBU

Permisibilitate legala :conform documentatiei terenul se gaseste in intravilanul Mun.Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare,conform vecinatatilor construite in zona,cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor

Fizic posibila :vecinatatile,caracteristicile intrinseci ale terenului(deschidere,acces,forma,utilitati,etc.)permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului.

Fezabila financiar si maximum productiva:pe baza datelor prezentate in analiza pietei,veniturile potentiale rezultate din vinzarea proprietatii in stadiul actual(cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire)duc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren

Avind in vedere destinatarul Raportului de evaluare si neavind certitudinea ca se va dezolta acest teren in viitorul foarte apropiat,in cotextul actual economic,in opinia evaluatorului,sint respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului liber intravilan

Fata de cele aratate anterior ,proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual ,cea ca teren liber

Pentru a evalua terenul subiect nu ne putem incadra in toate regulile de evaluare,in principal prin faptul ca terenurile aferente apartamentelor in bloc nu se pot evalua dupa standardele si regulile in vigoare .Din acest motiv am considerat in mod ipotetic un teren liber amplasat in locul blocului sau lipit de acesta in suprafata de 250 mp.pentru a estima o valoare unitara egala evident cu valoarea unitara a terenului ocupat de balcon.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

În metoda comparației directe, bunurile evaluate sint comparate cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.In cazul de fata analizat, am gasit terenuri amplasate in zona imediata(vecina) ,scoase la vnzare si comparabile cu subiectul care onform ipotezei anterioare are teren intravilan 250 mp.Pentru un rationament corect legat de aceasta ipoteza am ales parcele din comparabile compatibile ca marime cu subiectul pe care le-am ajustat unde a fost cazul pentru suprafata doar cu 5%

Am gasit terenuri amplasate in zona imediata(vecina) ,scoase la vnzare si comparabile cu subiectul care onform ipotezei anterioare are teren intravilan 250 mp.Pentru un rationament corect legat de aceasta ipoteza am ales parcele din comparabile compatibile ca marime cu subiectul pe care le-am ajustat pentru suprafata doar cu 5%

Nr. crt	Elemente de comparatie	Teren subiect	Com.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
0	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii	fara	fara	fara	fara	fara
3	Cond.de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Cond.de vanzare		normale	normale	normale	normale

5	Coditiile pietei		Prezent .2017	Prezent .2016	Prezent 2016	Prezent 2016
6	Localizare	Vidin-Progresul	VIDIN superior	Brailita superior	Cal.Galati superior	Similar inferior
7	Caracteristici					
	Suprafata mp	250	250	273	270	576
	forma	regulata	sim	sim	sim	sim
	Front stradal					
	topografie	drept	drept	drept	drept	drept
	utilitati	toate	fara	fara	fara	fara
	zonare	rez	similar	similar	similar	similar
10	C.M.B.U.	rez	sim	sim	sim	sim
	Pret(euro)		13.000	17.745	13.770	20.100
	Pret/mp(euro)		52	65	51	35

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	250.00	250	273	270	576
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		52	65	51	35
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		52	65	51	35
Conditii vanzare (-% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		5.00	5.00	5.00	2.00
Pret corectat		47.00	60.00	46.00	33.00
Localizare		sup.	superior	superior	inf.
Valoarea corectiei (%)		-10%	-20%	-10%	10%
Pret corectat		42.30	48.00	41.40	36.30
Acces		similar	sim	sim	sim
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		42.30	48.00	41.40	36.30
Destinatia (utilizarea terenului)	com/rez	sim	sim	sim	sim
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		42.30	48.00	41.40	36.30

Utilitati	toate	fara	apa,curent	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5.00	2.00	5.00	5.00
Pret corectat		47.30	50.00	46.40	41.30
Suprafata	250.00	250	273	270	576
Corectie procentuala		0%	0%	0%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	2.07
Pret corectat		47.30	50.00	46.40	43.37
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		14.70	19.00	14.60	12.37
Valoarea estimata	rotund	43 EUR/mp		197 RON/MP	
S teren = 8mp		344 €	1,600	RON	

Corectiile efectuate au fost pentru comparabilele 1,2 si 3 de -5euro/mp pentru comp.4 de -2 euro pentru conditiile de vinzare, fiind oferte

Comparabilele 1si 3 au fost corectate cu -10% pentru localizare mai buna decit subiectul,comparabila 2 cu -20%, si C4 a fost corectata cu 10% pentru localizare inferioara subiectului

Comparabilele 1,3 si 4 au fost corectate pentru lipsa totala de utilitati cu 5eur/mp iar comp.2 cu 2eur/mp avind deja curent si apa.

Pentru suprafata a fost corectata comp.4 cu5%

Corectia totala bruta cea mai mica 12,37 euro a inregistrat-o comparabila 4,motiv pentru care valoarea finala estimeaza valoarea subiectului la 43 euro/mp

TEREN -----197 lei /mp

Teren 8 mp-----1.600 lei

4.3.Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri (aplicind tehnici de evaluare specifice) se face pornind de la analiza zonei in care este amplasat terenul subiect si se aplica in conditiile in care nu se gasesc comparabile suficiente pentru abordarea prin piata.In conditiile de fata nu s-a mai facut abordarea evaluarii prin costuri considerindu-se in acest caz neadecvata

4.4.Abordarea prin capitalizarea venitului din chirii

Prin aceasta metoda am analizat SUBIECTUL din punct de vedere al randamentului economic.Avind in vedere ca in zona doar terenurile agricole se arendeaza iar cele intravilane nu,din lipsa unor informatii suficiente abordarea evaluarii prin venit nu s-a facut

4.5.Declaratia de conformitate (Certificarea valorii)

- .dupa cunostintele evaluatorului informatiile prezentate in raport sint adevarate si corecte.
- .analizele si concluziile raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile prezentate in raport.
- .evaluatorul nu are nici un interes personal in proprietatea evaluata.
- .tariful evaluarii nu este conditionat de valoarea raportata.
- .evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Codul de Etica,cu standardele profesionale si cu contractul(instruciunile)cu clientul.
- .evaluatorul detine pregatirea profesionala si expierenta necesara.
- .nimeni cu exceptia celor care semneaza raportul nu a furnizat asistenta profesinala pentru elaborarea raportului

4.6.CONCLUZII

In urma analizei cantitatii informatiilor,aplicabilitatii in practica a metodelor folosite ,in opinia mea rezultatele obtinute prin abordarea prin piata estimeaza cel mai bine in cazul de fata valoarea de piata a terenului din Mun.Braila,Str.ULMULUI NR.4 ,bl.E 4,sc.3,ap.44,parter.,aparinind de DOMENIUL PRIVAT AL PRIMARIEI BRAILA(conf.HCLM 261/27.07.2016 ANEXA 173,POZ.1)

VALOAREA DE PIATA :

TEREN 1 MP-----197 RON

TEREN 8 MP-----1.600 RON

VALOAREA MINIMA ESTIMATA PRETULUI SUPERFICIEI:

V=64LEI/AN/8,00 MP.

respectiv 8 LEI/AN/MP,sau 0,67 LEI/LUNA/MP

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

Rusu Traian



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

