

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 202

din 27.04.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 254,00 mp, situat în Brăila, str. Nicolae Iorga nr.47A, NCP 20041, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantului **FILIP CRISTIAN**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitantului Filip Cristian, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6607/15.02.2018;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect 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, H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 254,00 mp, situat în Brăila, str. Nicolae Iorga nr.47A, NCP 20041, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantului **FILIP CRISTIAN**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **2,74 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 Beneficiarul dreptului de suprafață are 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,

RĂDULESCU DANIELA - ELENA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Supraf. masurata	Adresa imobilului
254	Str Nicolae Iorga, nr 47A
Cartea Funciara nr.	U.A.T. BRAILA 42682-2

O.C.P.I. BRAILA

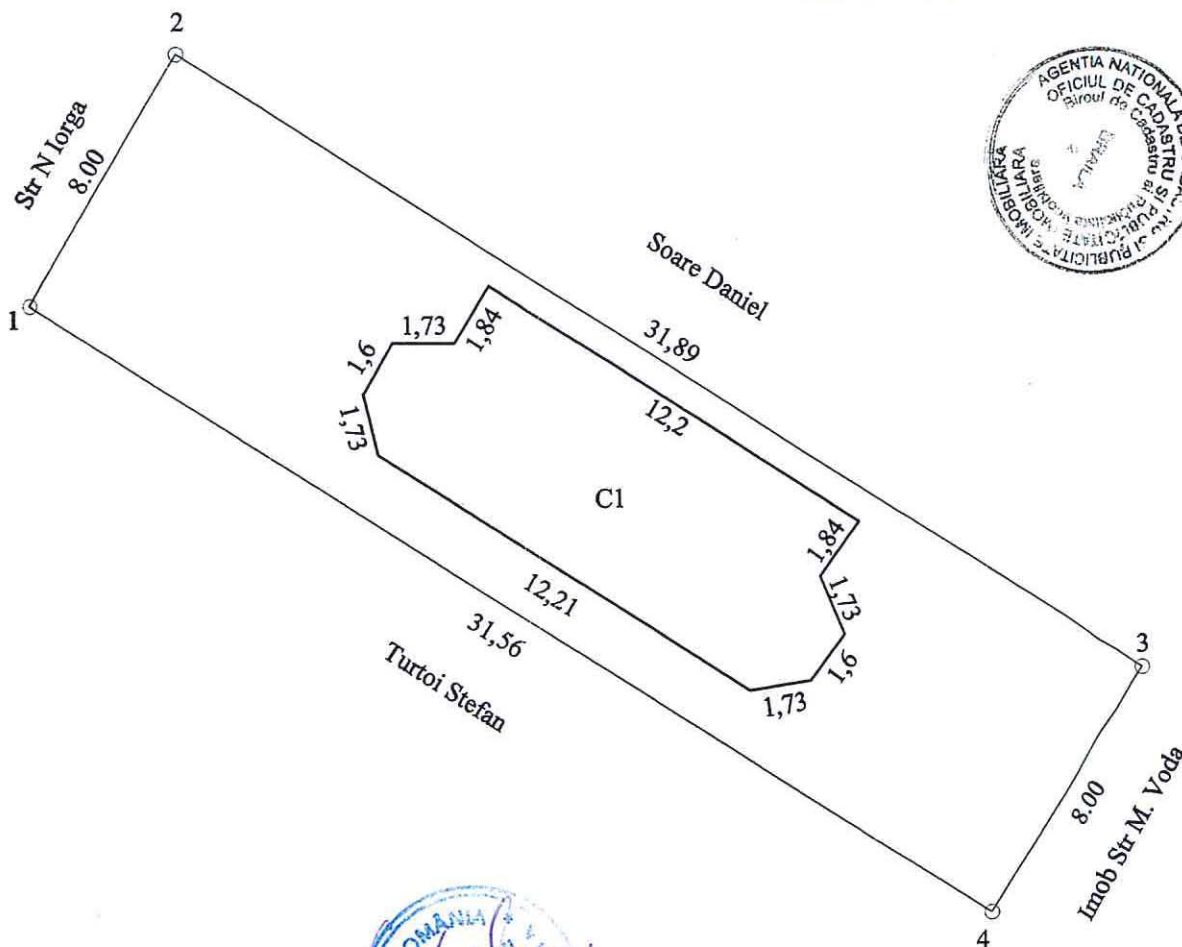
Nr. R.G.I.

26246/03.09.2009

ANEXA NR. 1

LA HOLM NR. 202/27.04.2018

NORD



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	TDI	Ce	254		Imprejmuire : N, S, V, E gard de lemn.
TOTAL			254		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentiiuni
C1	CL	LOCUINTA P+M	75		Suprafata desfasurata = 150 mp
TOTAL			75		
Inventar de coordonate Sistem de proiectie STEREO '70					
1 730967.369 419751.766					
2 730971.338 419758.712					
3 730998.489 419741.985					
4 730994.237 419735.208					
PAGINA 1 DIN 1 SUPRAFATA DIN ACT = 254 MP SUPRAFATA TOTALA MASURATA = 254 MP					





*ANEXA NR. 2
LA HCL nr. 202/27.04.2018*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1802083/08.02.2018

Solicitant: FILIP CRISTIAN

Destinatar: MUNICIPIULUI BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, str. Nicolae Iorga
nr. 47A, CAD. 20041, jud. Brăila
MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 08.02.2018

Data raportului 08.02.2018



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

Declarație de conformitate	2
1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII	5
2. CONSIDERATII GENERALE	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare	6
2.3. Beneficiar	6
2.4. Data estimării valorii	6
2.5. Inspekția proprietății	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate	9
2.8. Declarația de conformitate cu SEV	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate	10
2.10. Drepturile de proprietate evaluate	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți	12
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse)	13
3.2. Identificarea activelor	13
3.3. Descrierea zonei de amplasare	14
3.4. Descrierea amplasamentului	15
3.5. Descrierea construcției	15
3.6. Studiul pieței	15
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	20
4.1. Cea mai bună utilizare	20
4.2. Valoarea terenului	21
4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață	22
4.4. Calificarea evaluatorilor	23
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	24



5. CONCLUZII	25
5.1. Alegerea valorii finale	25
6. ANEXE	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	26
6.2. Calculele evaluării.....	29
6.3. Acte evaluării.....	32
6.4. Amplasament	40
6.5. Foto	41



1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, str. Nicolae Iorga nr. 47A, CAD. 20041, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 08.02.2018

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,6538 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

18000 lei echivalent a 3860 euro (70,64 lei/mp) echivalent a 15,18 euro/mp

Suprafața este de 254 mp

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

696 lei echivalent a 149,6 euro (2,74 lei/mp echivalent a 0,59 euro/mp).

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

58 lei echivalent a 12,5 euro (0,23 lei/mp echivalent a 0,049 euro/mp).

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, str. Nicolae Iorga nr. 47A, CAD. 20041, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

FILIP CRISTIAN .

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator(data evaluării) este 08.02.2018.

Data elaborării raportului este 08.02.2018.

2.5. Inspecția proprietății

Inspectia proprietatii s-a facut in data de **08.02.2018**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative , prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului 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 sunt următoarele:

Ipozeze:

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale utilajelor evaluate, se acceptă declarațiile proprietarului cu privire la starea de funcționare, la caracteristicile, la marca, la tipului și la dotările utilajelor prezentate. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru inexactitatea declarațiilor;

Se presupune că starea tehnică în care se află bunurile mobile evaluate este cea descrisă în raport și descrisă de proprietar.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații

suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil  i marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urm nd a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia.  n vederea efectuării evaluării au fost lua i în considerare toți factorii care au influen a asupra valorii echipamentului supus evaluării  i nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importan a asupra evaluării  i care, după cuno tin a evaluatorului sunt corecte  i rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existen ei unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influen a în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Mijlocul Fix subiect a fost regăsit ca fiind complet  i func ional la data inspec iei, fiind evaluate în această stare. Mijlocul fix subiect au fost evaluat în starea  i configura ia existentă la data evaluării /inspec iei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentului, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

 n timpul efectuării identificării bunului supus evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta p r i acoperite  i/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de func ionare normală. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispozi ie exist nd posibilitatea existentei  i a altor informații de care evaluatorul nu avea cuno tin a. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în baza datelor  i informațiilor disponibile la data evaluării .

Condi ii limitative:

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

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime  i orice divizare în elemente sau drepturi p r iale va anula această evaluare;

De inerea 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 consultan a ulterioară sau să depună mărturie în instan a, în afara cazului c nd aceasta a fost convenită, scris  i în prealabil;

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

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

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Extrasul CF 83392 nr. cerere 67506/20.10.2016.**

Construcția este proprietatea lui FILIP CRISTIAN

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.



2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

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

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

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



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea activelor

Imobilul se află Brăila, str. Nicolae Iorga nr. 47A, CAD. 20041, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este periferică – Zona rezidențială Sos de Centură - Radu Negru.

Teren cu suprafața totală de 254 mp.

Inspecția s-a făcut în data de 08.02.2018.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

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

Artere importante de circulaţie în apropiere:

- Auto – **Şos. De Centură;**
- Calitatea reţelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidenţiale.
- În zonă se află
 - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unităţi de învăţământ (mediu)
 - Unităţi medicale
 - Instituţii de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilităţi edilitare

- Reţea urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de gaze
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața totală de 254 mp.

Pe teren există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces la str. Nicolae Iorga.

Terenul este este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți comerciale și rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Pe teren există construcții

C1-Locuință P+M cu suprafața de 75 mp. Starea tehnică foarte bună.

Proprietatea: FILIP CRISTIAN

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate 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 pe piață.”

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Economia românească a înregistrat valori pozitive în trimestrul I al anului 2017, raportând o creștere de 5,6% a PIB-ului, cea mai mare dintre țările UE. Evoluția a fost determinată de serviciile de producție și IT, în timp ce vânzările cu amănuntul au fost temperate la o creștere de 7,3%, după o creștere de 13,5% în 2016.

Rata șomajului a scăzut la 5,3%, deoarece numărul total al angajaților a ajuns la 4,85 milioane la mijlocul anului 2017, față de 4,1 milioane la începutul anului 2011.

Indicatori Macroeconomici

	H1 2017 (y/y)	Directional outlook
GDP Growth rate (%)	5.6*	→
GDP per capita (€)	8,500	↗
Gov. debt as a % of GDP	37.1*	↘
Budget deficit (%)	0.77	↗
Monetary policy rate (%)	1.75	→
CPI (%)	0.9	↗
Construction works y/y (%)	-8.9	→
Retail sales y/y (%)	7.3	→
Unemployment rate (%)	5.3	↓
Average exchange rate (1 € to RON)	4.55	↗

Sursa: BNR, INSSE, Eurostat

*Q1 2017

În prima jumătate a anului 2007, volumul total investit în proprietăți comerciale în România a atins 530 milioane euro, comparativ cu 370 milioane euro în cursul anului H1 2016 (creștere de 43%). Bucureștiul a atras 125 milioane de euro, ceea ce reprezintă doar 24% din valoarea totală a investiției.

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere al valorii a fost încheiată de grupul sud-african Atterbury, care a achiziționat o participație de 50% din centrele

comerciale Iulius Mall din Iași, Suceava, Cluj-Napoca și Timișoara, Iulius Business Center Cluj, United Business Center Cluj și United BC II în Timișoara.

Dimensiunea totală a portofoliului tranzacționat (ponderat cu 50% din capital) depășește 100.000 de metri pătrați de spații comerciale și 18.000 de metri pătrați de birouri. Aceasta a fost prima achiziție făcută în România de Atterbury, al patrulea investitor imobiliar sud-african cu prezență locală (de-a lungul NEPI Rockcastle, Growthpoint - acționar majoritar al Globalworth și Prime Kapital - MAS).

Globalworth și grupul belgian Mitiska-REIM au fost, de asemenea, printre investitorii cei mai activi, cu câte două tranzacții. Globalworth a achiziționat Centrul Logistic Dacia și Green Court C pentru 80 milioane de euro, în timp ce Mitiska a consolidat poziția locală prin achiziționarea restului de 50% din portofoliul Intercora (8 parcuri de vânzare cu amănuntul cu aproximativ 30.000 de metri pătrați GLA) Property Development portofoliu (11 parcuri de retail cu un GLA total de 55.000 mp).

Cel mai activ segment a fost sectorul de retail. Valoarea estimată a tranzacțiilor cu proprietăți cu amănuntul a fost de aprox. 350 milioane EUR, reprezentând 66% din valoarea totală a investiției. Sectorul de birouri a înregistrat tranzacții în valoare de 123 milioane EUR, reprezentând 23% din volumul total, restul de 11% fiind acoperite de logistică.

Piața imobiliară este totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este determinat, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Prețurile locuințelor sunt în creștere de la an la an, ceea ce arată că piața imobiliară a revenit din criza economică, potrivit consultanților imobiliari. Indicii calculați de aceștia atestă ceea ce am simțit fiecare dintre noi pe piață, și anume prețurile locuințelor. Indicele proprietății rezidențiale a înregistrat creșteri atât pe parcursul anului, cu 8,3%, cât și pe cele trimestriale de 1,0% în al doilea trimestru al anului 2017. Schimbarea pozitivă anuală a indicelui național este amplificată de o creștere a prețurilor pe an cu 1,5% ultimii cinci ani, dar și prin creșterea tendințelor ascendente la nivel regional, care evidențiază revenirea pieței.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **15 – 45 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **0,3 – 1 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CMBU: rezidențială

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

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

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

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

4.2. Valoarea terenului**Metoda comparațiilor directe.**

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

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

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2017- 2018

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:

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani.

Se consideră o perioadă de recuperare de 49 ani în cazul dreptului de suprafață.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:

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

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

4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2018 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

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

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

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



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

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

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

18000 lei echivalent a 3860 euro

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, str. Nicolae Iorga nr. 47A, CAD. 20041, jud. Brăila, proprietatea UAT Chiscani – domeniul privat**, este de:

18000 lei echivalent a 3860 euro (70,64 lei/mp) echivalent a 15,18 euro/mp

Suprafața este de 254 mp

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

696 lei echivalent a 149,6 euro (2,74 lei/mp echivalent a 0,59 euro/mp).

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

58 lei echivalent a 12,5 euro (0,23 lei/mp echivalent a 0,049 euro/mp).

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data: 08.02.2018

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

