

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 265

din 31.05.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 105,00 mp indiviz din 239,00 mp, situat în Brăila, str. Bradului nr. 25, lot 2, NCP 91122, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **GHIȚĂ FILICĂ** și **GHIȚĂ LUMINIȚA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitanților Ghiță Filică și Ghiță Luminița, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6545/15.02.2018;

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.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr.54/23.02.2017, anexa 1.93, poz.2;

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 105,00 mp indiviz din 239,00 mp, situat în Brăila, str. Bradului nr. 25, lot 2, NCP 91122, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **GHIȚĂ FILICĂ** și **GHIȚĂ LUMINIȚA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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 **2,32 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,

TABARAC ADRIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

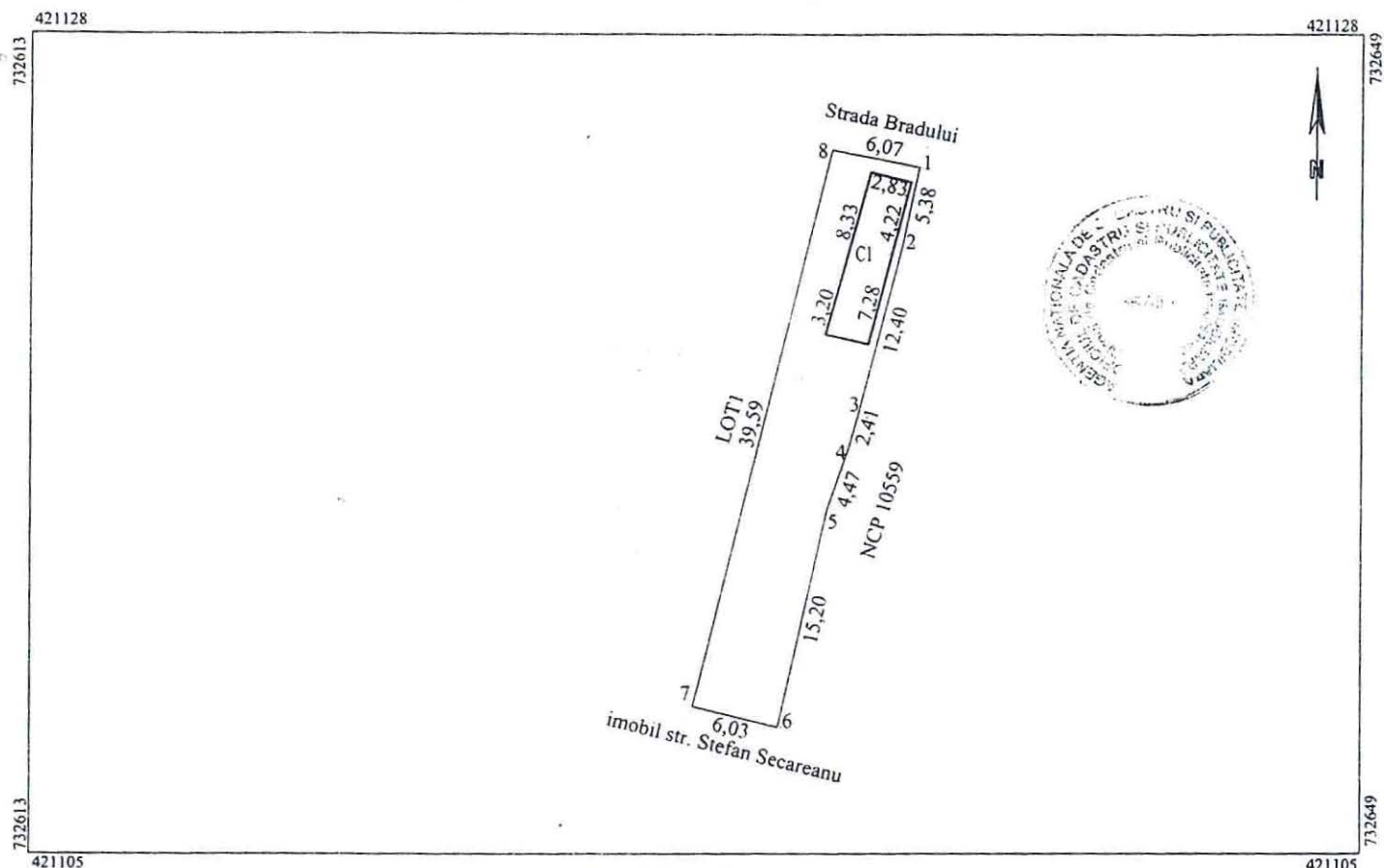
Scara 1:500

ANEXA NR. 1.

LA HOLM NR. 265 / 31.05.2018

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
91122	239	Jud. Braila, intravilan mun. Braila
		str. Bradului nr.25 lot2
Cartea Funciara nr.		U.A.T. Braila 42682-2

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.L. 58172 / 23. AUG. 2017



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	Cc	239	Imobilul este imprejmuit la N cu gard tabla la E-S gard tabla, la V nematerializat.
TOTAL		239	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CL	33	Locuinta, regim de inaltime, parter Sc=Sd=33mp
TOTAL			

SUPRAFATA MASURATA = 239MP

Executant: PF MUNTEANU CATALINA

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

Semnatura

Data: 23.08.2017

Inspector

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
CONFIRMARE SI ATRIBUIRE NUMARULUI CADASTRAL
ing. MUSA GABRIELA

Semnatura si parafa

Data



ANEXA NR.2 ,
LA HCM NR. 265 / 31.05. 2018

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.106/22.03.2018**



Adresa: str. Bradului, nr.25, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitantă: GHITA LUMINITA;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluării: 22.03.2018;
Expert Evaluator: Butuc Dobrică;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al solicitantei și evaluatorului

Braila – Martie 2018

CUPRINS

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

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

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

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

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluării (persoana fizică sau juridică)

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Braila în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât față de client și destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fără să aibă atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi declarată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața indiviză de 105mp din 239mp și a pretului (lunar/mp și anual/mp) în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determina tipul valorii - estimarea valorii de piață pentru suprafața indiviză de 105mp din 239mp și a pretului (lunar/mp și anual/mp) în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

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

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

Proprietatea supusă evaluării este terenul în suprafața indiviză de 105mp din 239mp, str. Bradului, nr.25, cartier Lacu Dulce, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, în partea de vest a Municipiului Braila (în cartierul Lacu Dulce);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Ramnicu Sarat, artera importantă a municipiului (strada asfaltată) în str. Cazasului 9strada pietruită) și apoi în str. Bradului (strada asfaltată);
- calitatea rețelilor 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 suficient de magazine, aflate în Soseaua Ramnicu Sarat ;
- unități de învățământ: la distanță relativ mare;
- unități medicale : la distanță relativ mare ;
- instituții de cult : la distanță mică;
- 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 medie. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient cu grad mediu de civilizație.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren în suprafața indiviză de 105mp din 239mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmează să fie acordată suprafață cu titlul oneros și construcții (care nu fac obiectul evaluării);
- are formă dreptunghiulară;
- terenul este împrejmuit;
- utilități: apă, canal, curent electric, (gaze pe la stradă);

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluării;

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

Nu se asuma nicio responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice și economice;

Caracteristici fizice:

- suprafața terenului de evaluat este de 105mp, indiviză din 239mp;
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la stradă = 6.07m;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluării este detinut în baza legilor în vigoare de Consiliul Local Municipal Braila;

Caracteristici economice: -

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

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

D.2. Documente privind proprietatea imobiliară subiect

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

- Adeverința nr. 44534/09.03.2017 a Primăriei Braila;
- Hotărârea CLM Braila nr.54/23.02.2017;
- Hotărârea CLM Braila nr.35/31.01.2018;
- Extras de Carte Funciara nr.11476/16.02.2018;
- Contract de vânzare – cumpărare nr.1073/23.05.2011 ;
- Plan de Amplasament și Delimitare al imobilului

D.3. Aspecte neobisnuite și contrastante dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate;

Nu este cazul. Proprietățile învecinate au aceleași utilizări (proprietăți rezidențiale) ca și terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite între situația scriptică și cea faptică a proprietății subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

E.1. Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață;

E. 2. Definiția valorii de piață:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUĂRII

F.1. Data evaluării - data la care este valabilă concluzia

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor terenurilor, corespunzătoare lunii martie 2018, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a terenului și a prețului anual/lunar/mp, a luat în considerare datele și informațiile deținute sau culese și analizate de evaluator în perioada analizată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 22.03.2018.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2018, data raportului este 22.03.2018.

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

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

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

G.1. Studiul pieței:

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoana fizică sau entitate care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.

Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoane fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de mai multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, desing-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

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, cotationilor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate. Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura 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;
- cotationi oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **50 - 110 Euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati.
- piata imobiliara este putin activa;

Oferta mai mare decat cererea. Piata a cumparatorului.

H. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

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

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

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

➤ Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătura cu proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

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

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

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai bună utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai bună utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piața ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in 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 ceea 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, dotările și costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Vind teren intravilan Lacu Dulce, 80Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 11:13, 16 martie 2018, Numar anunt: 55014275

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 750 m²



Adresa este in cartierul Lacu Dulce, str Caramidari, ultima casa pe partea dreapta, 750 mp, deschidere 10 m, utilitati la poarta curent electric, apa curenta, pret negociabil;

B. Teren L.Dulce, 208 mp, 64Euro/mp, 0746.023654

13.296 eur

ID 482026

Terenuri | 208 m²

Braila, Braila / Lacu Dulce

Zona

Lacu Dulce

Suprafata teren

208 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Imobiliare MAXICONFORT intermediaza vanzare teren intravilan pentru constructii, zona L.DULCE, St=208 mp, D=10 ml, toate utilitatile, strada asfaltata.

Pe teren exista o mica constructie din paanta, usor demolabila.

pret = 60 000 lei neg;

tel = 0746.023654;

C. Zona N.Chercea Închiriez / Vând Teren Intravilan, 26 000Euro, 50Euro/mp, 0737 956 973

Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 07:54, 22 martie 2018, Numar anunt: 148365499*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 516 m²

Zona N.Chercea Teren intravilan Închiriez / Vând, Strada Trotusului, Nr 1 (Aproape de Dedeman), 516 mp, 16x32 m, fără constructie; (strada pietruita, utilitati la strada)

D. Teren Chercea strada asfaltata, 20 400Euro, 91Euro/mp, 0788 324 199

Braila, judet Braila *Adaugat La 13:07, 21 martie 2018, Numar anunt: 125109039*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 224 m²

Vand teren Chercea pe strada asfaltata, suprafata 224m, deschidere 9,5m, apa si curent electric pe loc, posibilitate canalizare si gaze.

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren Chercea strada asfaltata este adaugat de pe Storia.ro.

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		80	64	50	91
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-8.0	-6.4	-5.0	-9.1
Pret corectat		72	57.6	45	81.9
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		72	57.6	45	81.9
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		72	57.6	45	81.9
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		72	57.6	45	81.9
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		72	57.6	45	81.9
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Bradului Nr.25, cart. Lacu Dulce	Str. Caramidari (inferioara)	Cart. Lacu Dulce (similara)	Cart. Nedelcu Chercea Str. Trotusului (inferioara)	Cart. Nedelcu Chercea (inferioara)
Corectie unitara/procent.		+10%	0%	+10%	+10%
Corectie totala /localizare		+7.2	0	+4.5	+8.19
Pret corectat		64.8	57.6	49.5	91.0

CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	239	750	208	516	224
Corectie unitara/procent.		-20%	0%	-10%	0%
Corectie totala /supr.teren		-12.96	0	-4.95	0
Deschiderea (m)	6	12	10	16	9.5
Corectie unitara/procent.		-6%	-4%	-10%	-3.5%
Corectie totala /deschidere		-3.88	-2.30	-4.95	-3.18
Acces	Str. asfaltata	Str. pietruita	Str. asfaltata	Strada pietruita	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		+5%	0%	+5%	0%
Corectie totala /acces		+3.24	0	+2.47	0
Utilitati disponibile	Apa, canal en. el. la teren, gazele la strada	Apa, canal en. el. gaze la strada	Apa, canal en. el. gaze pe teren	Apa, canal en. el. gaze la strada	Apa si curent pe teren, gaze si canalizare la strada
Corectie unitara/procent.		+15%	-5%	+15%	+5%
Corectie totala /utilit.disponib.		+9.72	-2.88	+7.42	+4.55
Caracteristici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		%	0%	0%	%
Corectie totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		75.32	52.42	49.49	91.46
Corectie totala neta		-4.68	-11.58	-0.51	+0.46
Corectie totala neta %		5.85%	18.09%	1.02 %	0.50%
Corectie totala bruta		45.00	11.58	29.29	25.02
Corectie totala bruta %		56.25%	18.09%	58.58%	27.49%
VALOAREA ESTIMATA 52.42 Euro/mp (244lei/mp) x 105mp = 5 504 Euro (25 681lei)					
4.6659(lei/Euro)					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

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

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

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

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare 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: comparabilele A, C si D au localizari inferioare terenului subiect, le-am ajustat cu +10%; comparabila B are localizare asemanatoare nu am ajustat-o; 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 239mp. Comparabila A are suprafata de 750mp, am ajustat-o cu -20%; comparabilele B si D au suprafete apropiate de cea a terenului subiect, nu s-au impus ajustari; de 600mp, comparabila C are suprafata 516mp, i-am aplicat o ajustare de -15%. 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 6m; comparabila A are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu -6%; comparabila B are deschiderea la strada de 10m, am ajustat-o cu -4%; comparabila C are deschiderea de 16m, am ajustat-o cu -10%; comparabila D are deschiderea de 9.5m, am ajustat-o cu -3.5%; 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 asfaltata; comparabilele A si C sunt amplasate pe strazi pietruite, le-am ajustat cu +5%; comparabilele B si D sunt amplasate pe strazi asfaltate, nu s-au impus ajustari; 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 3 utilitati (apa, canal, energie electrica) gazele fiind la strada; la comparabilele A si C, utilitatile sunt la strada, le-am ajustat-o cu +15%; comparabila B dispune de toate utilitatile, am ajustat-o cu -5%; comparabila D are 2 utilitati pe teren si 2 la strada, am ajustat-o cu +5%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

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

CMBU - Utilizarea tuturor comparabilelor este similară cu cea a proprietății subiect - rezidențială. Nu se impugn ajustări.

În urma analizei ajustărilor totale aplicate fiecăreia dintre comparabile, se constată că proprietatea având cea mai mică ajustare totală brută este proprietatea B a cărei preț ajustat este de **52.42 Euro/mp**;

Valoarea de piață estimată a terenului subiect:

$$52.42 \text{ Euro/mp (244 lei/mp)} \times 105 \text{ mp} = 5\,504 \text{ Euro (25\,681 lei)}$$

Estimarea redevenței

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 dreptului de suprafață cu titlul oneros 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:

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

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 Bancii 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 închirieri

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

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

unde r = redeventa 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 analizată în contextual economic general (martie 2018) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.6659lei / 1 EURO;

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

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

Valoarea de piață a terenului evaluat: 5 504 Euro (25 681lei)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 244lei (2.32lei/mp/an)

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/luna): 20.33lei (0.19lei/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 22.03.2018;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 22.03.2017 a fost de 4.6659 RON = 1 EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 – Estimarea redevenței
- Nr.2 - Documente de proprietate;
- Nr.3 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.4 - Fotografii ale terenului evaluat;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

