

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**  
**HOTARAREA NR. 313**  
**din 27.06.2018**

**Privind:** Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 244,00 mp, situat în Brăila, str. Castanului nr. 36A, NCP 79041, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **GURGULOVICI MUGUREL** și **GURGULOVICI STELUȚA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitantului Gurgulovici Mugurel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 16957/25.04.2018;

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;

Ținând cont de Sentința civilă nr.4122/29.06.2009 a Judecătoriei 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. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, H.C.L.M. nr.51/27.03.2009 completată prin H.C.L.M. nr.10/26.01.2010, anexa 1.11, poz.41;

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 244,00 mp, situat în Brăila, str. Castanului nr. 36A, NCP 79041, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **GURGULOVICI MUGUREL** și **GURGULOVICI STELUȚA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, 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 **4,37 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,**

**TRAIAN ADRIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,**

**DRĂGAN ION**



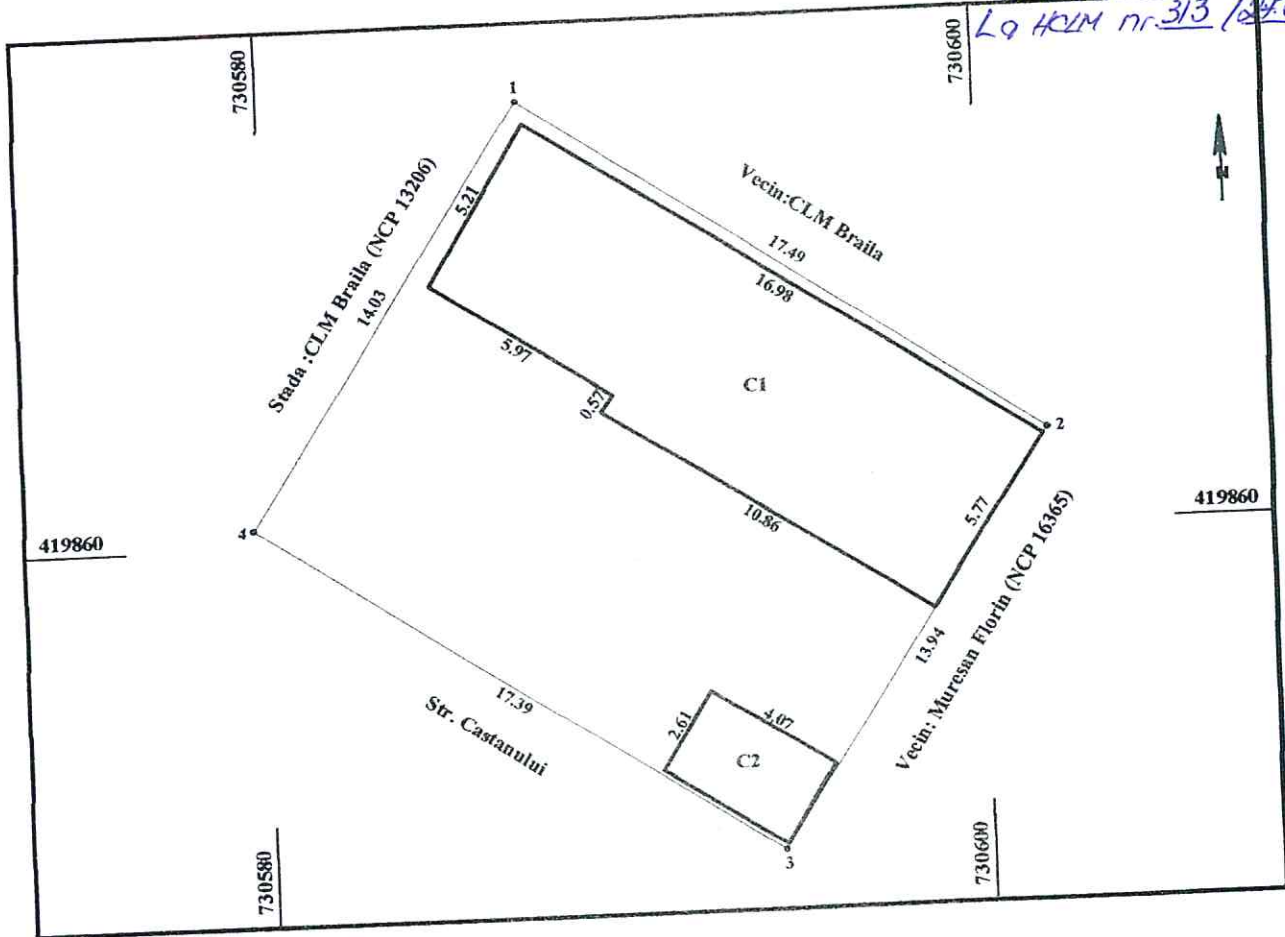
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1:200

|                     |                    |                        |
|---------------------|--------------------|------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului      |
| 79041               | 244.00             | Str. Castanului nr.36A |
| Cartea Funciara nr. |                    | UAT Braila             |

O.C.P.I. BRAILA  
Nr. R.G.I. 43184/21.10.2011

ANEXA NR. 1

L9 HCM nr. 313 / 24.06.2018



| A. Date referitoare la teren |                        |                        |                |                                                                       |
|------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                  | Categoria de folosinta | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                             |
| 1                            | TDI                    | Cc                     | 244.00         | Imprejmuit: la N-gard plasa+nematerializat, E-gard tabla+constructie, |
| Total                        |                        |                        | 244.00         | S-gard tabla, V-gard tabla                                            |

| B. Date referitoare la constructii |                      |          |                          |                                                                                                                |
|------------------------------------|----------------------|----------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cod Constr.                        | Cod grupa destinatie | Denumire | Suprafata constr. la sol | Mentiiuni                                                                                                      |
| C1                                 | CL                   | Locuinta | 94.00                    | Construita in anul 1989 din boltari acoperita cu tabla, formata din trei camere, un hol, o baie si o bucatarie |
| C2                                 | CA                   | Anexa    | 11.00                    | Construita in anul 2007 din palanta acoperita cu azbociment                                                    |
| Total                              |                      |          | 105.00                   |                                                                                                                |

| INVENTAR DE COORDONATE |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
| Pct.                   | E (m)     | N (m)     |
| 1                      | 419872.32 | 730587.25 |
| 2                      | 419862.65 | 730601.83 |
| 3                      | 419851.01 | 730594.17 |
| 4                      | 419860.54 | 730579.63 |

|                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata din acte =244.00 mp<br>Suprafata totala masurata =244.00 mp |  | <p>Executant,<br/>Ing. Nechifor Ionel</p> <p>Data: Octombrie 2011</p> <p>Se confirma suprafata din masuratori si<br/>introducerea imobilului in baza de date</p> <p>OFICIUL DE CADASTRU<br/>SI PUBLICITATE IMOBILIARA<br/>BRAILA<br/>GEANGOS RANICA<br/>CONSILIER</p> |
|-----------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sana RO-BF Nr.1110  
NECHIFOR IONEL  
CATEGORIA A

CONSILIUL LOCAL  
JUDETUL BRAILA

## **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN CATEGORIA CURȚI CONSTRUCȚII - 244 M.P.,**  
proprietate publică, aferent construcțiilor situate în municipiul Brăila,  
str. Castanului nr. 36A -, construcții proprietatea lui  
GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA

***În conformitate cu***  
**HCLM Brăila nr. 199/29.07.2015**

**PROPRIETATEA:**  
**MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC**

**Data evaluării**  
**Solicitant**

**27 Martie 2018**  
**GURGULOVICI MUGUREL**

## Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 27.03.2018.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către GURGULOVICI MUGUREL ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către GURGULOVICI MUGUREL, aferent construcțiilor situate în municipiul Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 26 martie 2018. Data efectivă a evaluării este 27 martie 2018. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,  
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,  
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă) proprietate publică în suprafață  
de 244 M.P., aferent construcțiilor situate în mun. Brăila, str. Castanului nr. 36A -,  
proprietatea lui GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA  
la 27.03.2018 (cu TVA) este 26.700 LEI,  
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:  
26.700 LEI/25 ANI/244 M.P., adică 1.068 LEI/AN/244 M.P.,  
respectiv 4,37 LEI/AN/M.P. sau 0,36 LEI/LUNĂ/M.P.



Marinel Lupșa  
Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România  
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

## *Cuprins*

### *Partea I – Introducere*

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

### *Partea II – Premisele evaluării*

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspekția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

### *Partea III – Prezentarea datelor*

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspekția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

### *Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare*

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

### *Partea V – Analiza datelor și concluziile*

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

### *Anexe*

- Calificările evaluatorului
- Alte informații considerate adecvate

#### 1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

---

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 27.03.2018.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către GURGULOVICI MUGUREL ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA, aferent construcțiilor situate în mun. Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 26 martie 2018. Data efectivă a evaluării este 27 martie 2018. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportarea valorilor s-a facut in LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au facut referiri la valori in LEI. Valorile se inteleg cu TVA.

Bazele evaluarii sunt abordarile prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 27.03.2018 (cu TVA), este de 26.700 LEI.

#### 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatură.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (*din evaluare*) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.


Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România  
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

## Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

### 2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

#### Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatiia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei și a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

#### Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

#### 2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

*Obiectul evaluarii* il constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 27.03.2018.

*Scopul evaluarii* il constituie estimarea valori bunului in vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

*Utilizarea evaluarii* se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul si celelalte persoane interesate in obtinerea acestei teren sa cunoasca pretul, valoarea de piata a bunului evaluat.

#### 2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate apartine MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

#### 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluarii sint abordate prin capitalizarea veniturilor si cost.

#### *Definirea valorii*

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

##### ❖ *IVS Cadrul general*

- ~~Valoarea de piață~~ este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

##### ❖ *IVS Cadrul general*

## 2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Martie 2018, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (*data evaluării*). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 27.03.2018.

## 2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA.

Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (*nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.*).

## 2.7. Modalități de plată.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, *cash și integral* în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (*rate, leasing etc.*).

## 2.8. Inspectia proprietății.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

## 2.9. Riscul evaluării.

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama că nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimii valorii estimate de evaluator.

## 2.10. Sursele de informații utilizate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (*prețuri, nivel de chirii, etc.*);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (*situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.*) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

#### 2.11. Clauza de nepublicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

#### 2.12. Valabilitatea raportului.

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.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general 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. Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (*noi sau vechi*) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### Partea III – PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Identificarea proprietatii.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public (teren categoria curți construcții). Pe terenul de 244 m.p. sunt amplasate construcțiile din mun. Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA.

#### 3.2. Descrierea juridică.

Bunul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public. Conform declarațiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garanții bancare care să limiteze dreptul de proprietate.

#### 3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietățile comparabile au fost identificate și inspectate tot de evaluator. S-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

#### 3.4. Date despre zona, vecinatati și amplasamente.

Terenul se afla în INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul public. Populația este stabilă, fiind mediu urban (*municipiu reședință de județ*) și marea majoritate sunt proprietari.

#### 3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat în INTRAVILANUL municipiului Brăila, și este aferent construcțiilor din mun. Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA.

Suprafața terenului este de 244 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafața este rezultată din actele puse la dispoziție de către client. Forma în plan a terenului evaluat este neregulată.

Nivelul terenului este la nivelul carosabilului. Din informațiile culese, din inspectia efectuată și din declarațiile proprietarului, am înțeles că terenul nu prezintă nici un fel de poluare sau infestare.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pinza freatică se situează la o adâncime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

#### Concluzie

Se poate aprecia că poziția terenului este adecvată pentru dezvoltări rezidențiale cât și nerezidențiale -, aferent construcțiilor rezidențiale (locuință și anexe) situate în municipiul Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA.

Mai jos este prezentată Fișa tehnică a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

|    |                                           |                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <i>Proprietar</i>                         | MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public                                                                                                               |
| 2  | <i>Adresa</i>                             | Aferent construcțiilor situate în municipiul Brăila, str. Castanului nr. 36A -, ce au ca proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA |
| 3  | <i>Amplasament</i>                        | INTRAVILAN municipiul Brăila                                                                                                                      |
| 4  | <i>Suprafata totala teren</i>             | 244 m.p.                                                                                                                                          |
| 5  | <i>Categorie localitate</i>               | Mediu urban – municipiu                                                                                                                           |
| 6  | <i>Zona</i>                               | Municipiul Brăila, str. Castanului nr. 36A                                                                                                        |
| 7  | <i>Tip drum de acces</i>                  | Acces la drumuri                                                                                                                                  |
| 8  | <i>Forma in plan</i>                      | Neregulată                                                                                                                                        |
| 9  | <i>Restrictii de folosire</i>             | Nu este cazul                                                                                                                                     |
| 10 | <i>Suprafata adecvata –<br/>utilizare</i> | Pentru activități rezidențiale (locuință/adecvată)                                                                                                |
| 11 | <i>Poluare</i>                            | Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea                                                                                              |
| 12 | <i>Natura teren</i>                       | Teren normal de fundare ce nu necesită măsuri speciale                                                                                            |
| 13 | <i>Grad seismic al zonei</i>              | Grad 7                                                                                                                                            |
| 14 | <i>Stare teren</i>                        | Fără probleme                                                                                                                                     |
| 15 | <i>Restrictii (juridice, sociale)</i>     | Nu este cazul                                                                                                                                     |
| 16 | <i>Utilizare</i>                          | Construire spațiu de locuit (locuință și anexe), în scop rezidențial                                                                              |

## Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

### 4.1. Definirea pieței.

---

#### *Analiza pieței imobiliare locale*

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legată de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii și anume următorii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel concepută, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relații de calcul, astfel încât coeficienții de corecție să reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influență a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

#### Clima

Este temperat continentală caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

#### Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlăștină, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și roșiatică. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pieței imobiliare locale actuale, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

### 4.2. Analiza ofertei competitive.

---

Inventarul proprietăților competitive de pe piața proprietăților imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale și din ofertele agenților imobiliare locale cit și ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, m-au condus la

urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atat cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Avantaje    | Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum |
| Dezavantaje | In zona sunt si alte terenuri similare                                    |

#### 4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (conform datelor de la presa locala din Braila)

|                                                   |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Persoane juridice si fizice interesate, din care: | - rezidential, aferent unei locuinte |
| Previziune asupra evolutiei firmelor interesate   | Crestere                             |

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe [www.mfinante.ro](http://www.mfinante.ro)).

|                                                                   |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Cumparatori                                                       | - Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii |
| Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii | Crestere                                                      |

#### 4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (*terenuri intravilane*), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat | Nu există |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|

#### Concluzie

În cadrul pietei proprietatilor imobiliare din municipiul Braila, piata specifica a bunurilor de natura terenurilor intravilane, are echilibrul deplasat catre oferta. Din acest punct de vedere se poate spune ca este o piata a cumparatorului. Totusi, datorita sperantei vinzatorilor in cresterea cererii ca urmare a amplificarii constructiilor din oras, preturile nu vor scadea.

## Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată 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.

*Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață. 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 proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și să fie:

- × permisibilă legal
- × posibilă fizic
- × justificată adecvat
- × fezabilă financiar
- × maxim productivă

Analiza de piață efectuată de către evaluator presupune culegerea unor informații de pe piața proprietăților imobiliare similare. Dacă bunul rămâne în continuare în exploatare, cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

În analiza celei mai bune utilizări pentru bunul mobil de evaluat, care a avut în vedere situația actuală de teren în exploatare, au rezultat următoarele alternative probabile:

*Varianta:* Utilizarea terenului de evaluat în scopul activităților rezidențiale (spațiu de locuit), este o variantă optimă din următoarele considerente:

*Avantaje:* terenul este într-o zonă rezidențială, de locuințe.

Având în vedere cele de mai sus și ținând seama de situația prezentă, cea mai bună utilizare pentru terenul de evaluat analizat este cea de:

- utilizări rezidențiale: spațiu de locuit pe domeniul proprietății primăriei locale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ☞ este permisibilă legal;
- ☞ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ☞ este fezabilă financiar;
- ☞ este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidențiale (spațiu de locuit pe domeniul pprimăriei locale), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

## 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

În conformitate cu cerințele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluată trebuie să fie valoarea de piață, definită astfel:

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."*

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă ar fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Pe baza datelor obținute de la Client și disponibile din piața specifică, analiza premergătoare evaluării, inclusiv analiza CMBU, s-au făcut în scopul determinării abordării, bazei valorii și metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordările prin:

- comparația vânzărilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordări au ca rezultat valoarea de piață, dacă în aplicarea lor, toate informațiile necesare utilizate provin din piață. Dacă informațiile utilizate nu sunt din piață, atunci valorile obținute sunt valori în afara pieței (non-piață).

Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată (*spre exemplu, în situații când nu există o piață adecvată a vânzărilor/cumpărilor de active*), se decide utilizarea unei valori surogat, cum este de exemplu costul de înlocuire net (CIN), care se aplică pe baza principiului substitutiei.

O altă abordare adecvată în evaluare este cea bazată pe capitalizarea/actualizarea venitului obținabil din utilizarea proprietății, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (*Discounted Cash Flow - DCF*), metoda care se bazează pe principiul că nici un investitor rațional nu ar investi într-o proprietate mai mult decât fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazează pe transformarea financiară a venitului în valoare și ține cont de așteptarea investitorului mediu, rațional, reflectată prin riscul la care este supusă investiția.

În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

- ✓ Metode prin comparație: directă și relativă;
- ✓ Metode de randament: capitalizarea directă a veniturilor nete ce se pot obține.

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerat datorate amănării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională, și deprecierea economică.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de către bunul evaluat. Această abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv

valoarea deriva din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în aceasta abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

- SEV 100: Cadrul general
- SEV 101 : Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102: Implementare
- SEV 103: Raportare
- SEV 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 : Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

### 5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

#### *Generalități*

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se afla amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 244 m.p..

Se apreciază că zona este lipsită de poluare. Oferta de teren în zona se menține la un nivel scăzut. Caracteristicile fizice ale terenului și utilitățile disponibile influențează utilizarea terenului, și în mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fișa tehnică a bunului de evaluat.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Din studiul celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare de evaluat și ținând seama de amplasamentul terenului considerat liber și disponibil este pentru dezvoltări în scopuri rezidențiale (*spațiu de locuit*).

Pentru stabilirea corectă și reală a valorii de piață a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduală.

#### *Metoda reziduală*

Folosim această metodă deoarece :

- valoarea construcției poate fi estimată cu destulă precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piață pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit și despre construcție

#### *Calculul ratei de capitalizare – terenuri*

| COMPARABILE                                      | A     | B     | C      |
|--------------------------------------------------|-------|-------|--------|
| Redeventa solicitată pe 1HA/an (lei)             | 450   | 500   | 650    |
| Valoarea solicitată a proprietății pe 1 HA (lei) | 8.000 | 9.000 | 10.000 |
|                                                  |       |       |        |
| Rată de capitalizare (%)                         | 5,62  | 5,55  | 6,50   |
| Rată de capitalizare medie (%)                   | 5,89  |       |        |

Se alege rata de capitalizare 5,89% (rotunjit la 6%), la terenuri.

### Calculul ratei de capitalizare – construcții

| COMPARABILE                              | A       | B       | C       |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chirie solicitata anual (lei)            | 4.000   | 4.200   | 4.600   |
| Valoarea de vinzare a proprietatii (lei) | 110.000 | 115.000 | 120.000 |
|                                          |         |         |         |
| Rata de capitalizare (%)                 | 3,63    | 3,65    | 3,83    |
| Rata de capitalizare medie (%)           | 3,70    |         |         |

Se alege rata de capitalizare de 3,70% (rotunjit la 4%), la construcții.

#### Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului construcției ipotetice ( $V_c$ ) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate dacă ar fi închiriată în condițiile pieței pentru utilizarea în ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scăderea cheltuielilor ( $Ch$ ) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scăzând impozitele și taxele (IT) aferente proprietății;
- calcularea venitului net efectiv generat de clădire (VNEc) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru construcții 4%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului ( $V_t$ ) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 6%.

#### Procedura

Pentru ca  $V = VNE/c$  - adică valoarea unei proprietăți ( $V$ ), privită ca o investiție, este raportul între venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietăți periodic (anual) și rata de capitalizare (ca exprimare a speranței de recuperare a investiției) în condiții lipsite de risc, atunci :

- Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai bună utilizare este definit ca fiind «*utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare*».

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor existente, dacă este cazul.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Suntem de acord că cea mai bună utilizare a terenului în suprafața actuală de 244 m.p. ar fi construcția unei locuințe/ spațiului de locuit cu anexe pe domeniul primăriei locale, suprafața închiriată în totalitate, la prețul pieței de 6,5 lei/mp suprafață construită pe lună – rezidențial, pentru o posibilă locuință, închiriată în totalitate (105 m.p. din care 94 m.p. locuință și 11 m.p. anexă la locuință).

*Estimarea costului construcției ipotetice ( $V_c$ ) pentru cea mai bună utilizare a terenului*  
Costul de construcție pentru un astfel de imobil (*locuință închiriată*) îl estimăm la 1.450 lei/mp (*circa 250-350 euro/mp*) – suprafața construită, conform ofertelor societăților de profil din județul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (*Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6*).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale (inclusiv impozit sau chirie teren) au fost estimate la circa 250 lei/anual, plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2017 si prevederile Codului fiscal.

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

| <i>Rd</i> | <i>Explicatia</i>                               | <i>Calcul efectuat</i>                                         | <i>Valoare</i>                               |
|-----------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1         | Valoarea construcției                           | $V_c = 105 \text{ mp} \times 1.450$<br>lei/mp                  | 152.250 lei                                  |
| 2         | Venit brut potential al proprietății            | $VBP = 105 \text{ mp} \times 6,5$<br>lei/luna $\times 12$ luni | 8.190 lei/an                                 |
| 3         | Cheltuieli pentru proprietar<br>(3% din VBP)    | $Ch = VBP \times 3\%$                                          | 246 lei/an                                   |
| 4         | Venit net potential al proprietății             | $VNP = VBP - Ch$                                               | 7.944 lei/an                                 |
| 5         | Impozitele și taxele aferente<br>proprietarului | IT (clădire si teren)                                          | 250 lei/an                                   |
| 6         | Venitul net efectiv al proprietatii             | $VNE = VNP - IT$                                               | 7.694 lei/an                                 |
| 7         | Rata de capitalizare pentru<br>construcție      | C                                                              | 4%                                           |
| 8         | Venitul net efectiv generat de<br>clădire       | $VNEc = V_c \times C$                                          | 6.090 lei/an                                 |
| 9         | Venitul net efectiv aferent terenului           | $VNet = VNE - VNEc$                                            | 1.604 lei                                    |
| 10        | Rata de capitalizare pentru terenuri            | C                                                              | 6%                                           |
| 11        | VALOAREA TERENULUI (LEI)                        | $Ct = VNet/C$                                                  | 26.733 lei<br>adică 26.700 lei<br>(rotunjit) |

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 244 m.p.,  
aferent construcțiilor din municipiul Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având  
proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA,  
la data de 27.03.2018 (cu TVA),  
este de 26.700 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată

Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, bransamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

## Reglementări și cadrul legal

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reglementări ANEVAR | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare</li><li>▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață</li><li>▪ IVS 3 – Raportarea evaluării</li><li>▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare</li></ul>                                                                                   |
| Cadrul legal        | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004</li></ul>                                                                                                                                                                   |
| Alte reglementări   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cataloage de reevaluare – ediția 1964</li><li>▪ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995</li><li>▪ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995</li></ul> |

### Valoarea proprietății/bunului

INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 4 m.p., aferent construcțiilor din municipiul Brăila, str. Castanului nr. 36A -, construcții având proprietar pe GURGULOVICI MUGUREL și GURGULOVICI STELUȚA, la data de 27.03.2018 (cu TVA),  
este de 0 LEI

#### 5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,  
în opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,  
la data de 27.03.2018, este de 26.700 LEI (26.700 lei + 0 lei).

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodelor alese si de influenta mare pe care o are piata din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului deasemenea nu sint relevante, deoarece capacitatea proprietatilor evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilita exact, ea fiind limitata.

Raportul a fost pregatit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autotizati din Romania).

## Recomandare

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

*"Capitolul II: Concesionarea terenurilor pentru construcții*

*Articolul 13*

*(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției."*

Conform art. art. 17 din Legea nr. 50/1991 – **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 în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului**, în condiții de piață, **la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente**.

CHIRIA minimă propusă este de:

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 26.700,00 | Lei/244 m.p./25 ani |
| 1.068,00  | Lei/244 m.p./1 an   |
| 4,37      | Lei/1 m.p./1 an     |
| 0,36      | Lei/1 m.p./1 lună   |



## Calificările evaluatorului

---

*Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)*

Expert contabil

Din anul 1999

*Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*

Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular

Din anul 2006

*Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*

Evaluator de bunuri mobile – membru titular

Din anul 2007

*Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)*

Auditor Financiar

Din anul 2007

*Universitatea HYPERION București*

Facultatea de Științe Economice

Master în audit financiar contabil și consiliere

Din anul 2007

*Federația Română de Fotbal (FRF)*

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2007 (reacreditat în anul 2017)

*Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)*

Consultant Fiscal

Din anul 2007

*Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)*

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2008

*Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*

Evaluator de întreprinderi – membru titular

Din anul 2010

*Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)*

Expert evaluator de întreprinderi

Din anul 2010

*Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)*

Practician în insolvență

Din anul 2013

Evaluatorul este asociat și administrator al S.C. LUPȘA Consult Audit Management S.R.L. Brăila și S.C. LUPȘA ContExpert S.R.L. Brăila.

Autorizările societății

**Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)**

Societate de audit financiar  
din anul 2007

**Federația Română de Fotbal (FFR)**

Societate de audit financiar - acreditată  
din anul 2007 (*reacreditată în anul 2017*)

**Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)**

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate  
Membru din anul 2009 și respectiv 2016

**Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)**

Consultant de investiții  
din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

**URS - UKAS Quality Management**

ISO 9001 : 2008

Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal  
din anul 2009 (*reactualizată în anul 2017*)

Date de contact evaluator

Adresa: B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 93, Loc. Brăila, Jud. Brăila  
Telefon: 0339 880 088  
Fax: 0339 880 088  
Mobil: 0722 997 997  
E-mail: [contact@lupsaconsult.ro](mailto:contact@lupsaconsult.ro)  
Web: [www.lupsaconsult.ro](http://www.lupsaconsult.ro)

Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere **27.03.2018**

Proprietatea

**CHIRIE teren intravilan 244 m.p. -**,  
proprietate publică, aferent construcțiilor  
situate în municipiul Brăila, str. Castanului  
nr. 36A, județul Brăila

Proprietar construcții

**GURGULOVICI MUGUREL și STELUȚA**

Data evaluării

**27.01.2018**

Valoarea estimată de piață  
a terenului și a infrastructurii  
aferente

**26.700 LEI/244 M.P.,**  
adică **109 LEI/M.P.**

Valoarea minimă  
estimată a chiriei

**1.068 LEI/AN/244 M.P.**  
respectiv **4,37 LEI/AN/M.P.**  
sau **0,36 LEI/LUNĂ/M.P.**

Marinel Lupşa  
Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI

