

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR.581
din 31.10.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 174,00 mp, situat în Brăila, str. Măghiranului nr. 4, NCP 90726, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantei **RUSU CORNELIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitantei Rusu Cornelia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31977/23.08.2018;

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. 1877/12.03.2012 a Judecătoriei Brăila, definitivă și irevocabilă prin nerecurare;

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. 51/2009, completată prin H.C.L.M. nr. 288/30.08.2013, anexa nr. 1.53, poz. 7, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 174,00 mp, situat în Brăila, str. Măghiranului nr. 4, NCP 90726, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantei **RUSU CORNELIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

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 **1,53 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa 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 Beneficiara dreptului de superficie are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de 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,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

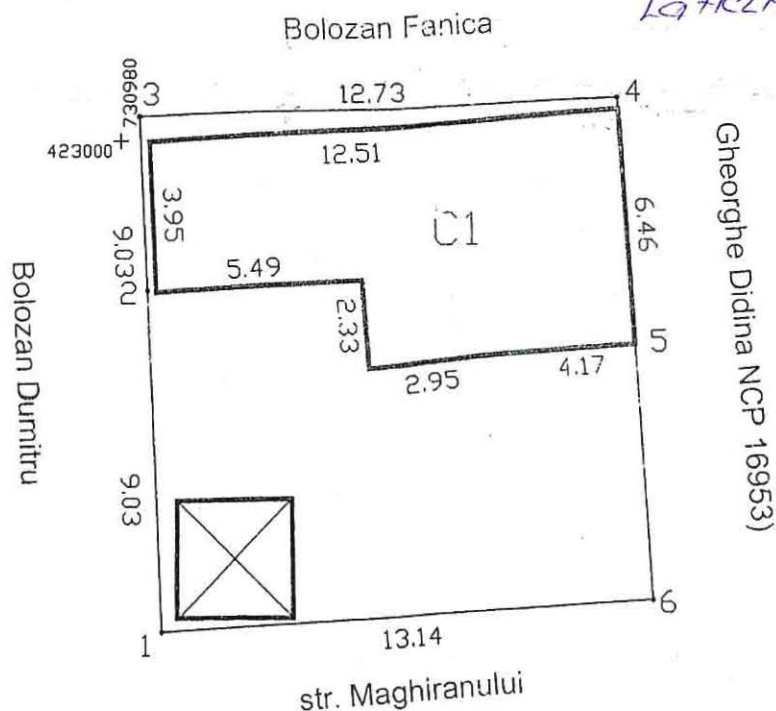
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
SCARA 1:200

Stral	Suprafata masurata	Adresa imobilului		
26	174 mp	str. Maghiranului nr. 4		
funciara nr.	90726	UAT	Braila	42682/2

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 36033/18.10.2018

90726

Anexa nr. 1
La KLM nr. 581 / 31.10.2018



Pe teren exista o constructie provizorie, executata din scandura, cu suprafata de 9 mp.

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Val. impozitare (lei)	Mentiiuni
1	TDI	Cc	174		Natura hotar: 1-2-3-4-gard lemn; 4-5-6-constructii; 6-1-gard tabla.
TOTAL			174		

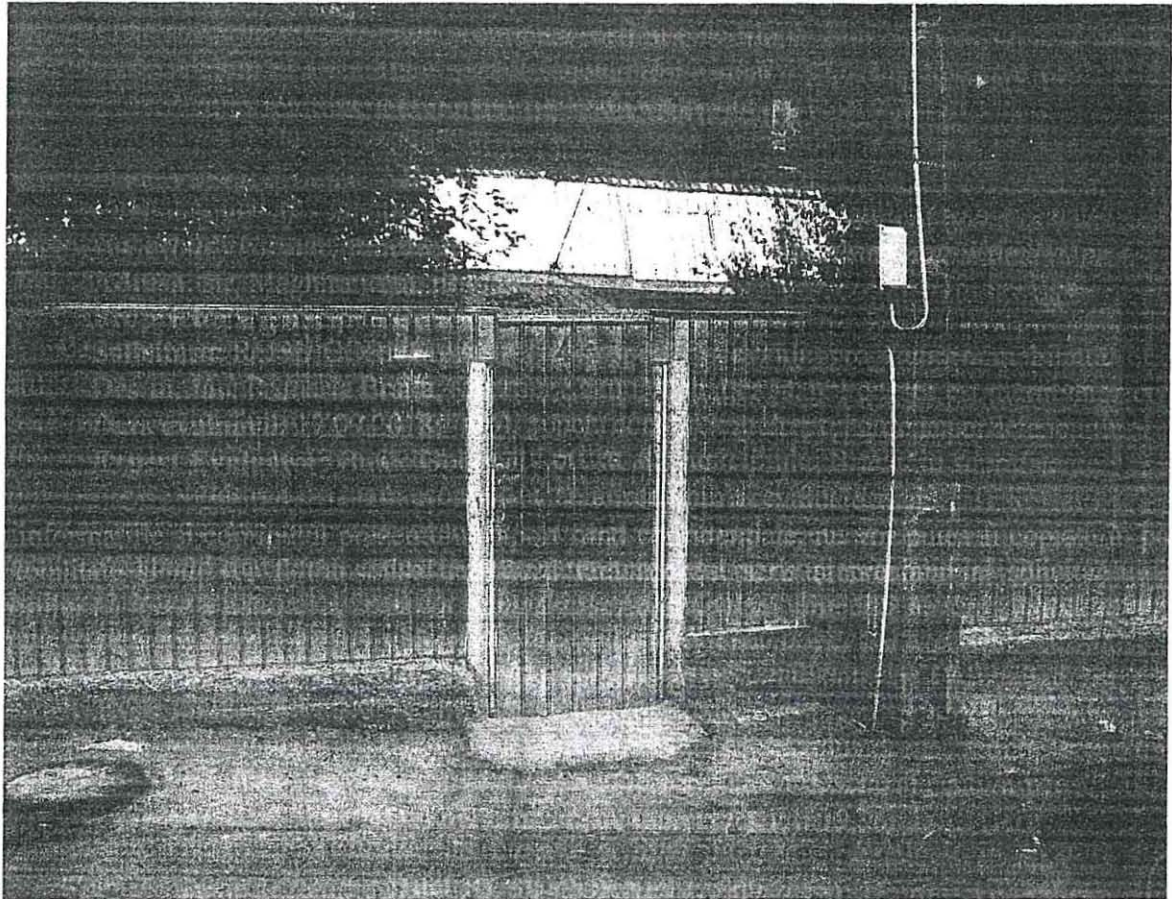
B. Date referitoare la constructii					
Cod constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Supr. constr. la sol (mp)	Val. imp. (lei)	Mentiiuni
C1	CL	Locuinta	66		Regim de inaltime = parter
TOTAL			66		

Suprafata totala masurata a imobilului= 174 mp
Suprafata din acte a imobilului= 174 mp

Executant: ing. PERLEA STEFAN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestuia cu realitatea din teren DECAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0486 PERLEA STEFAN CATEGORIA D Data: Mai 2018	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
--	---

Anexa nr.2
La HCM nr. 581/13.10.2018

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.116/17.09.2018**



Adresa: str. Maghiranului, nr.4, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: RUSU CORNELIA;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 17.09.2018;
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 solicitantului și evaluatorului

Braila – Septembrie 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 - „citiitor 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 legatura 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 legatura 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 DESEMNATI

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 a avea atribuții legale sau reglementate în legatura 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 suprafață de 174mp și a prețului lei/mp/lună/an, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determină tipul valorii - estimarea valorii de piață a terenului în suprafață de 174mp, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros, asupra terenului menționat, aparținând domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare:

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 174mp, situat in str. Maghiranului, nr.4, cartierul Lacu Dulce, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, in partea de vest a Municipiului Braila (in cartierul Lacu Dulce);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Sos Ramnicu Sarat, artera importanta a orasului in str. Maghiranului (strada pietruita);
- calitatea retelelor de transport – strazi pietruite si asfaltate;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidentiale;

In zona se afla:

- retea de transport in comun: cu mijloace de transport putine;
- unitati comerciale: un numar insuficient de magazine ;
- unitati de invatamant: la distanta relativ mica;
- unitati medicale : la distanta relativ mica ;
- institutii de cult : la distanta mica;
- sedii de banci : la distanta relativ mare;

Utilitati edilitare:

- retea urbana de energie electrica;
- retea urbana de gaze;
- retea urbana de apa;
- retea urbana de telefonie, cablu si internet;

Ambient mediu mediu civilizat;

Concluzie: zona de referinta slaba, amplasare medie. Dotari si retele edilitare bune. Poluare reduca. Ambient cu grad mediu de civilizatie.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren in suprafata de 174mp (conform extrasului de carte funciara) apartinand domeniului privat al Municipiului Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmeaza sa fie acordata suprafata cu titlul oneros si constructii (care nu fac obiectul evaluarii);
- are forma dreptunghiulara;
- terenul este imprejmuit;
- utilitati: apa, canal, curent electric;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

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

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

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- suprafata terenului de evaluat este de 174mp (conform extrasului de carte funciara);
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 13m;

Caracteristice 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. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

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

- Sentinta Civila nr.1877/2012 a Judecatoriei Braila;
- Extras de Carte Funciara nr.54803/01.08.2018;
- Plan de Amplasament si Delimitare al imobilului;
- Plan de incadrare în zona;
- Hotararea nr.288/30.08.2013 a CLM Braila;
- Adeverinta nr.30868/17.09.2013 a Primariei Braila

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite între situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect –

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

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

E. TIPUL VALORII

E.1. 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 EVALUARII

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

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzătoare lunii septembrie 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 pretului anual/lunar/mp, a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator în perioada analizată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 17.09.2018.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2018, data raportului este 17.09.2018.

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facută 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 entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.

Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de 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;

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

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

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

- din punct de vedere al pieței largi;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată;

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

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

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

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate.

Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan. Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare);

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare;
- caracteristici ofertă: mai mare – în comparație cu dimensiunea cererii;
- echilibru cerere- ofertă: la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment în stagnare;
- tendințe - o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditelor ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare;
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **22 - 123 Euro/mp** în funcție de zonă, suprafața, deschiderea la stradă, accesul la utilități, etc.
- piața imobiliară este puțin activă;

Oferta mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

H. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR 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;
- agentii 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 apropiate 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 solicitantul lucrării;
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor 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 CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2018, intrate în vigoare la 01.01.2018:

- 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 piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificațiile 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 în prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior.

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

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

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

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

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii 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 în vedere:

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

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

A. Vand teren Chercea, 0752065144, 70 000lei negociabil, 66Euro/mp, Braila, judet Braila *Adaugat de pe telefon La 15:16, 14 septembrie 2018, Numar anunt: 170667831*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 230 m²

Teren cu deschidere 14m, suprafata totala 230mp, are curent electric tras, iar restul utilitatilor sunt la poarta, str. Fundatura Fagaras, nr.10, strada asfaltata;

B.Teren Chercea BRAILA, 49300 Euro, negociabil, 65Euro/mp, 0761782117, Braila, judet Braila
Adaugat de pe telefon La 08:40, 21 august 2018, Numar anunt: 154118727

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 750 m²

Teren St=750 mp, str. Magaziilor, nr 99-103, deschidere 24 ml, sosea asfaltata, toate utilitatile pe proprietate. Se poate vinde si pe loturi (250 mp si 500 mp)

C. Teren L.Dulce=X1B70300G 208 mp, 0746023654, 13.296 EUR, 63EURO/MP

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 paianta, usor demolabila.

pret=60000 lei neg

tel=0746.023654

D. Vand teren intravilan Chercea, 322mp, 10900Euro, 34Euro/mp, 0753869876, Braila, judet Braila

Adaugat de pe telefon La 01:14, 28 august 2018, Numar anunt: 165899955

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 322 m²

Vand teren intravilan in cartierul Chercea, 322 mp cu o deschidere de 12mp, cu cadastru. Terenul face parte dintr-un cartier nou, str. Cantonului, utilitatile sunt in apropiere stalpul de curent este la 20 de metri distanta.

Elemente de comparație	Propr. subiect	Comparab. A	Comparab. B	Comparab. C	Comparab. D
Preț vânzare Euro/mp		66	65	63	34
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-6.6	-6.5	-6.3	-3.4
Pret corectat		59.4	58.5	56.7	30.6
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		59.4	58.5	56.7	30.6
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		59.4	58.5	56.7	30.6
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		59.4	58.5	56.7	30.6
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		59.4	58.5	56.7	30.6
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Maghiranului, nr.4, cart. Lacu Dulce	Str. Fundatura Fagaras, nr.10 Chercea (superioara)	Str. Magaziilor, nr.99-103, Cart. Nedelcu Chercea (inferioara)	Cart. Lacu Dulce (similara)	Str. Cantonului, Cart.Nedelcu Chercea (inferioara)

Corectie unitara/procent.		-10%	+10%	0%	+10%
Corectie totala /localizare		-5.94	+5.85	0	+3.06
Pret corectat		53.46	64.35	56.7	33.66
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	174	230	750	208	322
Corectie unitara/procent.		-5%	-15%	-2%	-7%
Corectie totala /supr.teren		-2.67	-9.65	-1.13	-2.35
Deschiderea (m)	13	14	24	10	12
Corectie unitara/procent.		0%	-15%	+1%	0%
Corectie totala /deschidere		0	-8.77	+0.56	0
Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		-3%	-3%	-3%	0%
Corectie totala /acces		-1.6	-1.93	-1.7	0
Utilitati disponibile	Apa, canal en. el., pe teren, gazele in apropiere	Energie electrica pe teren, apa, canal gazele la poarta	Apa, canal en. el. gaze pe teren	Apa, canal en. el. gaze pe teren	Toate utilitatile in apropiere
Corectie unitara/procent.		+10%	-5%	-5%	+15%
Corectie totala /utilit.disponib.		+5.34	-3.21	-2.83	+5.04
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
Pret corectat		54.53	40.79	51.6	36.59
Corectie totala neta		-11.47	-24.21	-11.4	+2.59
Corectie totala neta%		17.37%	37.24%	18.09 %	7.61%
Corectie totala bruta		22.15	35.91	12.52	14.69
Corectie totala bruta%		33.56%	62.75 %	19.87%	43.20 %
VALOAREA ESTIMATA 51.6 Euro/mp (239.6lei/mp) x 174mp = 8 978 Euro (41 691lei) (4.6435 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 - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare - Conditiiile de vanzare sunt similare - 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: comparabila A are localizare superioara terenului subiect, le-am ajustat cu -10%; comparabilele B si D au localizari inferioare, le-am ajustat cu +10%; comparabila C are localizare similara, nu s-au impus ajustari. 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 174mp. Comparabila A are suprafata 230mp, am ajustat-o cu -5%; comparabila B are suprafata 750mp, am ajustat-o cu o corectie de -15%; comparabila C are suprafata de 208mp, am ajustat-o cu -2%; comparabila D are suprafata de 322mp, am ajustat-o cu -7%; Valoarea ajustarilor se stabileste 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 13m; comparabila A are deschiderea de 14m, iar comparabila D are deschiderea 12m, nu s-au impus ajustari; comparabila B are deschiderea de 24m, am ajustat-o cu -15%; comparabila C are deschiderea de 10m, am ajustat-o cu -1%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabile si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada pietruita; comparabilele A, B si C sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -3%; comparabila D este amplasata pe o strada pietruita, nu s-a impus ajustari; Valoarea ajustarilor se stabileste 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) ; comparabila A are curentul electric pe teren celelalte 3 utilitati (apa, canal, gaze) sunt la poarta, am ajustat-o cu +10%;

comparabilele B si C dispun de toat utilitatile pe teren, le-am ajustat cu -5%; comparabila D nu are utilitati pe teren, acestea fiind in apropiere, pentru aceasta am ajustat-o cu +15%. 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. (medie de 5% pt. fiecare utilitate)

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

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea B a carui pret ajustat este de **51.6Euro/mp**:

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:
51.6 Euro/mp (239.6lei/mp) x 174mp = 8 978 Euro (41 691lei)

Estimarea redeventei

Conform prevederilor legale - „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin Hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a dreptului de supraficie cu titlul oneros se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 de ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fara risc

R_i = riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru anii 2016-2017.

Riscul investitiei (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinării valorii de piata si anume:

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 de inchiriere

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

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 (septembrie 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 4.6435lei / 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 estimată a terenului subiect: 8 978 Euro (41 691lei)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 52.02lei (1.53lei/mp);

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/luna): 4.33lei (0.13lei);

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 17.09.2018;
- valoarea 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 17.09.2018 a fost de 4.6435 RON = 1EURO;



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;

