

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 655

din 29.11.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 37,00 mp indiviz din suprafața de 337,00 mp, situat în Brăila, str. Jderului nr. 28 bis, NCP 80173, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **CHELMU AUREL și CHELMU ELENA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererile domnului Chelmu Aurel, înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr.41545/23.10.2017 și nr.25705/03.07.2018;

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. 3202/2011 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. 315/29.09.2009, anexa nr. 6.7, poz.27 și H.C.L.M. nr.370/30.11.2011, anexa nr. 6.33, poz. 4, 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 37,00 mp indiviz din suprafața de 337,00 mp, situat în Brăila, str. Jderului nr. 28 bis, NCP 80173, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **CHELMU AUREL și CHELMU ELENA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **0,41 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 suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOTEA PETRE – BOGDAN



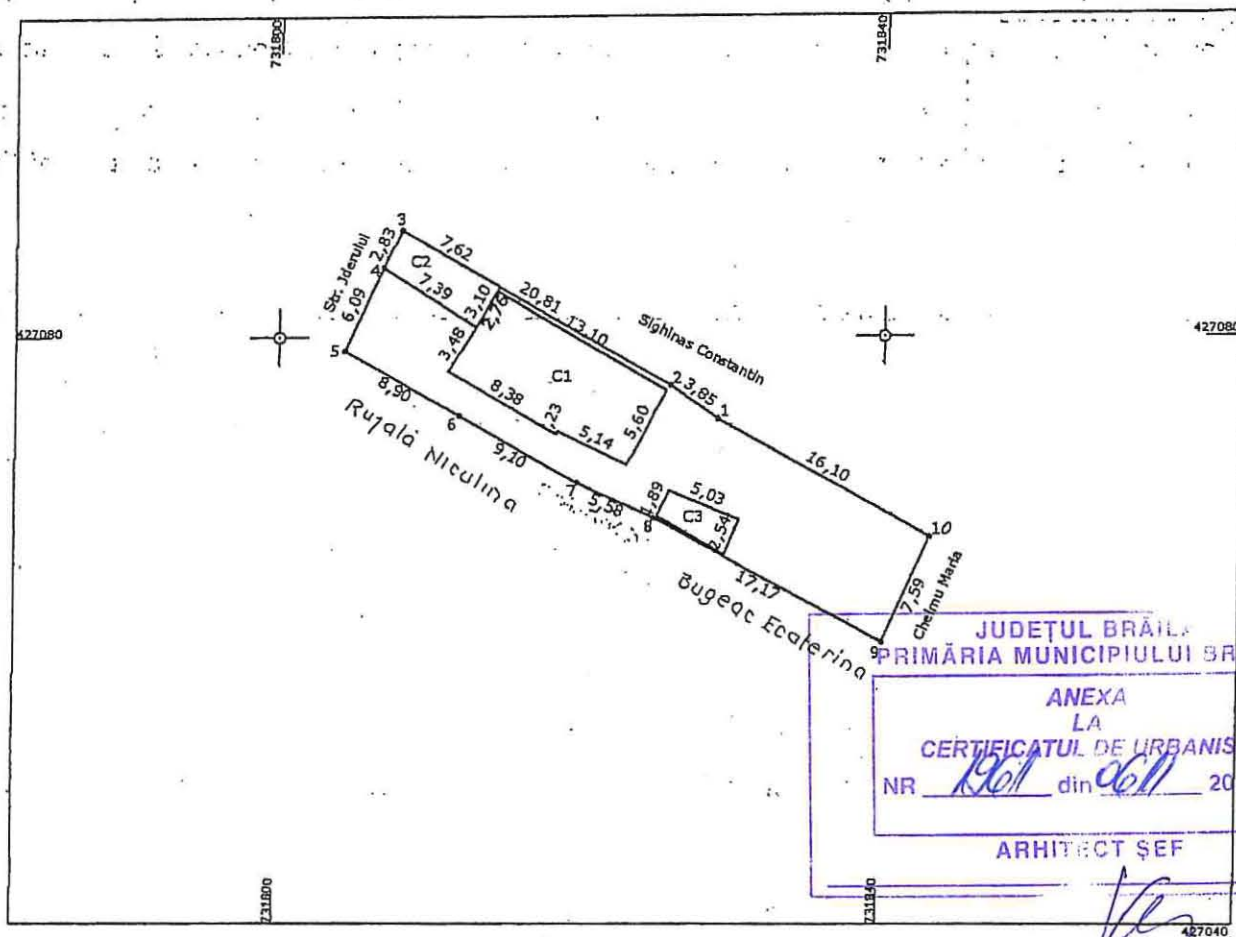
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL
BUNULUI IMOBIL
Scara 1:500**

Nr. cadastral:	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	O.C.P.I. BRAILA
80173	337	Str. Jderului nr. 2 Bis	
Cartea Funciara-nr.	UAT	Braila,	Nr. R.G.I. 9758/14.03.2012

*Anexa nr. 1
La HCM nr. 655/29.11.2018*



**JUDEȚUL BĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂILA**

**ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM**
NR. *1601* din *06.11* 20*18*

ARHITECT ȘEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	CC	337		N-gard plasa, nematerializat S- gard plasa ,constructie
TOTAL:		337		E- gard plasa, V- gard tabla

B. Date referitoare la constructii				
Id Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni	
C1	81		Locuinta, psalanta, tabla-3 camere, 2 holuri, 1 baie, 1 bucatarie	
C2	22		P+1 Locuinta, Garaj-palanta, tabla-1 camera, 1 garaj	
C3	11		Anexa-palanta tabla	
TOTAL	114			

INVENTAR DE COORDONATE		
sistem de proiectie: STEREO 1970		
PCT	X	Y
1	731829.160	427074.472
2	731826.013	427076.697
3	731808.040	427087.185
4	731806.816	427084.631
5	731804.279	427079.095
6	731812.021	427074.705
7	731819.934	427070.219
8	731824.988	427067.860
9	731840.079	427059.663
10	731843.199	427066.587

Suprafata din acte: 342 mp

NOTA: SUPRAFATA DE 300 mp-Contract de Concesiune nr. 84/1995-CHELMU AUREL-Concendent

42 mp. - Adeverinta

Executant

**OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA**
ing. **SIRGHIE LILIANA**
CONSILIER

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

Anexa nr.2
La HELM nr. 655/29.11.2018

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.113/20.06.2018**



Adresa: str. Jderului, nr.2bis, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila;
Solicitant: CHELMU AUREL;
Destinatar: Primaria Braila;
Data evaluarii: 20.06.2018;
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 – Iunie 2018

CUPRINS

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



A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

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

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

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI 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 legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi declarată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 și 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piață a terenului în suprafața indiviză de 37mp din suprafața totală de 337mp și a pretului 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 suprafața suprafața indiviză de 37mp din suprafața totală de 337mp, în vederea constituirii dreptului de



superficie cu titlul oneros, asupra terenului mentionat, apartinand 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 indiviza de 37mp din suprafata totala de 337mp situat in cartierul Vidin, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, in partea de nord a Municipiului Braila (in cartierul Vidin);
- accesul la terenul de evaluat se realizează din str. Galati, artera importanta a orasului in str. Garofitei (strada asfaltata), apoi in str. Artarului (strada pietruita) si apoi in str. Jderului (str. 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 mare;
- unitati medicale : la distanta relativ mare ;
- 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 civilizat;

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

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren in suprafata indiviza de 37mp din suprafata totala de 337mp, (conform extrasului de carte funciara) apartinand domeniului privat al Municipiului Braila (conform documentelor anexate) pentru care urmeaza sa fie acordata superficie cu titlul oneros si constructii (care nu fac obiectul evaluarii);
- are forma dreptunghiulara;
- terenul este imprejmuit;
- utilitati: apa, gaze, curent electric, (canalizarea fiind la strada);

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 337mp (conform extrasului de carte funciara);
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 9m;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in 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 inspectiei facute în teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitantul lucrarii:

- Contract de concesiune nr.84/05.06.1995;
- Extras de Carte Funciara nr.42893/14.06.2018;
- Plan de Amplasament si Delimitare al imobilului;
- Plan de incadrare in zona;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile 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. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

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 evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzatoare lunii iunie 2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a pretului anual/lunar/mp, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 20.06.2018.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2018, data raportului este 20.06.2018.

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 bunurile, 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 rămânere 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 prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile 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 38 - 87 Euro/mp în funcție de zonă, suprafața și accesul la utilități.
- piața imobiliară este puțin activă;

Ofertă 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 chirie, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii si oferte;
- informatii primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.3** în care prezint oferte apropiate de 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;

- utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona în care este amplasat imobilul, configurația, dotările și costurile pentru schimbarea destinației, **cea mai bună utilizare este cea rezidențială;**

Baza evaluării realizată în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au drept consecință variațiile prețurilor pe piața imobiliară.

Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare au în vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai bună utilizare;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condiții de piață;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafața deschisă, acces, utilități;
- Caracteristici deosebite (dacă este cazul);
- Utilizarea proprietății;

Având în vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul lățime/lungime, utilități, am selectat următoarele oferte cu terenuri asemănătoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legătura cu proprietarii care le ofertează și s-au obținut detaliile prezentate mai jos :

A. Teren de vânzare zona Pisc-Brailita, 19-000 €, Negociabil, 38Euro/mp, 0746166132

Braila, județ Braila Aducat La 13:41, 17 iunie 2018, Numar anunt: 156551821

Oferit de Proprietar Suprafața utilă 500 m²

Vând teren intravilan zona Pisc-Brailita, strada Gheorghe Munteanu Murgoci. Suprafața terenului este de 500 mp cu o deschidere de 22m la strada; strada asfaltată; apă, canal, energie electrică pe teren, gazele la strada

B. Vand teren de constructii zona Brailita - Pisc, Braila, 45Euro/mp, 0730941369941 369

Braila, județ Braila Aducat La 22:11, 7 iunie 2018, Numar anunt: 162613439

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 650 m²

Vand teren intravilan, 650 m² cu deschidere de 12 m. Terenul este situat pe strada Resita, cartier Brailita-Pisc, Braila. Cartier linistit, scoala, magazine, statie de autobus foarte aproape, strada asfaltata. Posibilitati, apa, gaze, curent s.a.in strada. Pentru mai multe detalii contactati-ma telefonic la nr.0730 941 369

C. Vand teren casa zona Brailita, 12 500Euro, 47Euro/mp, 0753353353

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 13:43, 12 iunie 2018, Numar anunt: 12015757

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 265 m², deschidere 8m;

Vand teren casa, zona Brailita, 265 mp, Strada Dumbrava Rosie nr 39. (str.pietruita). Toate utilitatile sunt "la poarta", nu sunt trase in locatie.

D. Vand teren, zona Brailita, 82000lei, 65Euro/mp, 07231613180723 161 318

Braila, judet Braila Adaugat La 15:24, 21 iunie 2018, Numar anunt: 128561675

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 273 m²

Vand teren, zona Brailita, strada asfaltata, (str. Smardan) Supraf terenului este de 273 mp, Deschidere 7m.Utilitati Apa, curent electric, cadastru.

Elemente de comparație	Propri. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		38	45	47	65
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-3.8	-4.5	-4.7	-6.5
Pret corectat		34.2	40.5	42.3	58.5
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		34.2	40.5	42.3	58.5
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		34.2	40.5	42.3	58.5

Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada pietruita	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		-3%	-3%	0%	-3%
Corectie totala /acces		-1.0	-1.21	0	-1.57
Utilitati disponibile	Apa, gaze en. el. pe teren, canalizarea la strada	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal en. el. gazele la strada	Apa, en. el. pe teren, gazele si canalizarea la strada
Corectie unitara/procent.		0%	0%	+15%	+5%
Corect totala /utilit.disponib.		0	0	+5.71	+2.63
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Pret corectat		29.78	35.65	44.92	55.28
Corectie totala neta		-8.22	-9.35	-2.08	-9.72
Corectie totala neta%		21.63%	20.77%	4.42 %	14.95%
Corectie totala bruta		8.22	9.35	15.78	18.12
Corectie totala bruta%		21.63%	20.77%	33.57 %	27.87%
VALOAREA ESTIMATA 29.78 Euro/mp (130.07lei/mp) x 337mp = 10 036 Euro (46 827lei) (4.6660 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: comparabilele A, B si C au localizari superioare terenului subiect, le-am ajustat cu -10%; comparabila D 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 337mp. Comparabila A are suprafata 500mp, am ajustat-o cu -5%; comparabila B are suprafata 650mp, am ajustat-o cu -5%; comparabila C are suprafata de 265mp, am ajustat-o cu +3%; comparabila D are suprafata de 273mp, am ajustat-o cu +3%; 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 9m; comparabila A are deschiderea de 22m, am ajustat-o cu -5%; comparabila B are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu -2%; comparabilele C si D au deschiderile de 8m respectiv 7m, nu s-au impus ajustari. 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 D sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -3%; comparabila C este amplasata pe o strada pietruita, nu s-au 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, gaze energie electrica) canalizarea fiind la poarta; comparabilele A, B si C au tot trei utilitati; comparabilele C si D dispun de aceleasi utilitati ca si terenul subiect nu le-am ajustat; 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 aceeasi 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 A a carui pret ajustat este de 29.78Euro/mp;

Valoarea de piata estimata a terenului subiect:
29.78Euro/mp (138.95lei/mp) x 337mp = 10 036 Euro (46 827lei)

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”.

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

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

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca media ratei dobânzii de referință a Bancii Naționale a României pentru anii 2016-2017.

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 de închirieri

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (iunie 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 4.6660lei /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: 10 036 Euro (46 827lei)

Valoarea estimată a pretului anual (lei/mp/an): 15.17lei (0.41lei/mp);

Valoarea estimată a pretului lunar (lei/mp/lună): 1.26lei (0.034lei);

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 20.06.2018;
- 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 calcul la data de 20.06.2018 a fost de 4.6660 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale de Evaluatori Autorizați din România.

ANEXE:

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

