

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 263

din 29.05.2019

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 255,00 mp, situat în Brăila, str. Stadionului nr. 16, NCP 75223, solicitantei **ȘERBAN MAGDALENA – DANA**, 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 domnului Toma Dumitru, uzufructuar al doamnei Șerban Magdalena - Dana, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 12548/18.04.2019;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. 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 superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 255,00 mp, situat în Brăila, str. Stadionului nr. 16, NCP 75223, solicitantei **ȘERBAN MAGDALENA – DANA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

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 **12,80 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 Beneficiara dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

GOANȚĂ ADRIAN – MIHAI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'DRĂGAN ION', written below the printed name.

Anexa nr. 1
la HELM nr. 263 / 29.05.2019

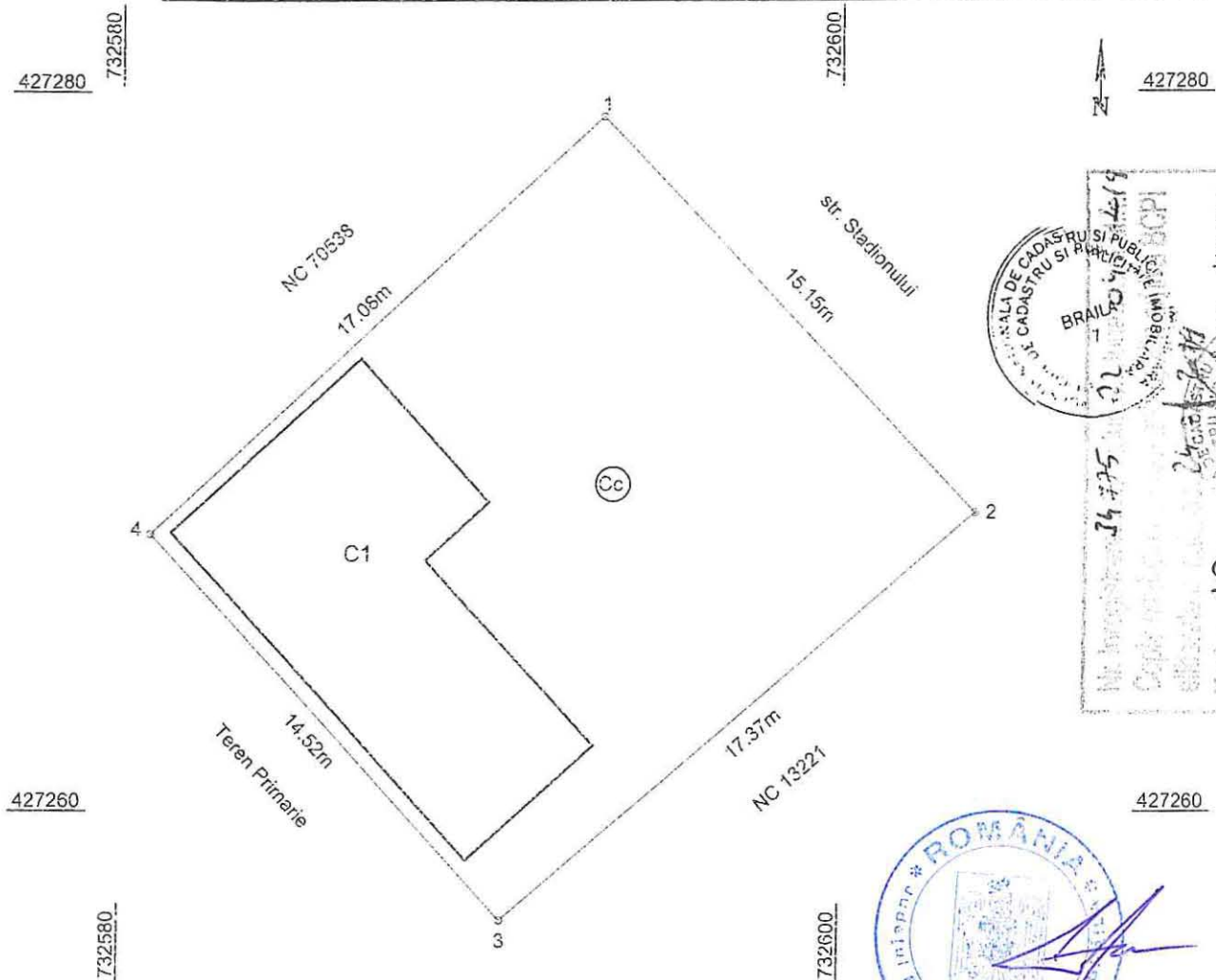
Scara 1:200

ANEXA NR. 1.35 - la regulament

3577

17. MAI 23 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:	
13353	255	Mun. Braila, str. Stadionului, nr. 16(fosta str. Eroilor, LOT 24)	
Cartea Funciara nr.	75223	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren			MENTIUNI
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	255	Teren imprejmuit: cu gard de tabla(pct.1-2;4-1), gard de tabla si partial nematerializat (pct. 2-3), nematerializat (pct. 3-4).
Total!		255	
B. Date referitoare la constructii			MENTIUNI
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
C4	CL	71	Locuinta unifamiliiara. P. an construit 2018. Sc= Sd= 70.94mp
Total		71	
Sup. totala masurata a imobilului = 255 mp Suprafata din act = 255 mp			
Executant, THICAT S.C. NAVEXIM S.A. Confirm executarea masuratorii terenului, corectitudinea incheierii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea teren.		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.	
Semnatura si stampila, 11.05.2018		Stampila BCPI	

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP TEREN INTRAVILAN



situata in

MUN. BRAILA, STR. STADIONULUI NR.16, CP 810358; CF 75223/BRAILA

CLIENT: SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA)

PROPRIETAR SI UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUATOR ,
Membru titular autorizat EPI: ing. MAZALU DANIELA
Nr. Leg. 18778
16.04.2019



ADRESA PROPRIETATII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN: MUN. BRAILA, STR. STADIONULUI NR.16, CP 810358; CF 75223/BRAILA

DATA EVALUARII: 12.04.2019

EVALUATOR: MEMBRU TITULAR AUTORIZAT EPI : ING. MAZALU DANIELA, NUMAR LEGITIMATIE 18778; TELEFON; 0722649186
DOMICILIU: SOSEAUA RIMNICU SARAT NR. 164, LOCALITATEA CAZASU, JUDETUL BRAILA, COD POSTAL 817181

CLIENT: SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA), dom. Calea Calarasilor nr.319, Bl. B1, Sc.2., et.6, ap.61; CNP 2770614090106;

PROPRIETAR SI UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL BRAILA

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 16.04.2019



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA)

Client al raportului de evaluare

Stimata Doamna,

La solicitarea dumneavoastra, va transmit prezenta care insoteste Raportul de Evaluare pentru proprietatea imobiliara de tip teren intravilan si care constituie baza conform careia am stabilit concluziile asupra valorii de piata a proprietatii situate in jud. Braila, mun. Braila, Str. Stadionului nr.16, in vederea stabilirii valorii dreptului de superficie acordat de catre Primaria Mun. Braila.

Proprietatea imobiliara analizata, identificata in Cartea Funciara nr.75223/Braila, este un teren intravilan din categoria curti-constructii, cu suprafata de 255 mp, in proprietatea Municipiului Braila.

In calitate de Evaluator proprietati imobiliare, Membru titular autorizat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, am inspectat proprietatea la data de 12.04.2019, in prezenta reprezentantului dumneavoastra, domnul TOMA DUMITRU (CNP 1480619090051). Din datele primare colectate la data inspectiei, respectiv: Extras de Carte Funciara pentru informare, Plan de Amplasament si delimitare a imobilului, Contract Donatie cu Incheiere de autentificare nr.458/07.08.2018 si Contract de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr.4450/18.06.2018, reiese faptul ca proprietatea imobiliara subiect nu este supusa niciunei rigori legale. Am constatat ca terenul analizat se prezinta fara deficiente functionale si economice si in conformitate cu documentele prezentate si specificate anterior.

Scopul Raportului este aprecierea valorii de piata, in vederea estimarii valorii pretului de superficie.

Inspectia, investigatiile si analizele care au condus la estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect le-am efectuat personal.

Sinteza raportului de evaluare prezinta urmatoarele date si concluzia conform careia la *data evaluarii 12 aprilie 2019*:

Valoarea de piata: 15.300 €/72.800 Lei

Valoare superficie lei/an = 3.270 (687 €)

Valoare superficie lei/an/mp = 12,8 (2,9 €)

Valoare superficie lei/luna = 273 (57,3 €)

Valoare superficie lei/luna/mp = 1,07 (0,2 €)

pentru proprietatea in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare specifice. Valorile utilizate in raport sunt corespunzatoare preturilor utilizate la data evaluarii si au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4.7596 lei/1 € practicat de BNR, valabil la data de 12.04.2019.

Raportul a fost intocmit in conformitate si pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018, ale ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.



Cu consideratie,

Evaluator: Membru titular autorizat EPI
Ing. MAZALU DANIELA



NOTA: CONFORM „VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETUL BRAILA-2019”, PUBLICAT DE CATRE UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA, PRETUL UNITAR AL TERENULUI INTRAVILAN ANALIZAT ESTE DE 150 Lei/mp, ECHIVALENT 31,5 €/mp, CALCULAT LA CURSUL BNR LA DATA EVALUARII - 1€=4,7596 lei.

http://www.unnpr.ro/files/expertize2019/CNPGalati/VALORI_INFORMATIVE_DE_VANZARE_CUMPARARE_2019_BRAILA.pdf

2019- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

**MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI**

Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret Lei/ mp
1.	Zona 0	750
2.	Zona 1	625
3.	Zona 2	470
4.	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5.	Zona 4 + Str.Teiului, str.Frasin, cart.SITAS	150
		150
Teren intravilan al		
6.	Sos.Rm. Sarat	70
7.	Sos. de Centura	70
8.	Sos.Focsani	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	31.000

NOTA

Pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 ml, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decat 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.

** S-a luat in considerare ca terenurile au deschidere la soselele nationale.

- Daca NU au deschidere la soselele nationale se poate aplica o reducere a valorii cu 10%.

- In situatia in care terenul intravilan agricol se afla in alte zone decat cele de mai sus, se va lua in considerare zona corespunzatoare cea mai apropiata si se va diminua cu 15 %.

• Pentru terenurile intravilane sau extravilane, categoria curti- constructii, apartinand fastelor platforme industriale sau agricole valorile se vor diminua cu 65% din valoarea terenului corespunzatoare zonei respective.

LISTA STRAZI CARE FAC PARTE DIN CARTIERUL MINERVA: str. MINERVA, str. NICULITEL, str. SF. NICOLAE, str. SIRIU, str. PANCIU,

ZONA 4

1.Limite

Este zona periferica a Municipiului Braila. Cuprinde strazi din trei subzone:

a) Cartier Radu Negru, de la str.Mecanizatorilor(inclusiv), Calea Calarasilor de str.

Milcov spre iesire, strazile de la str.Chisinau spre Sos. De Centura, de la str.Simion

Barnutiu spre Sos.de Centura si calea ferata(din Ans.Buzaului)

b) Cartier 1 Mai-partial, adica de la str. Dorului, str.Bradului, str.Comuna din Paris, de la str. Ceahlaului, str.24 Ianuarie 1859, str. Victor Vargolici si Sos.Baldovinesti spre periferia Municipiului Braila (si Zona Industriala Nord)

c) Cartier Vidin de la Vadul Catagatei, str.Valea Calugareasca, str Nicopole intre str.Valea Calugareasca si str. Targovistei, Str.Targovistei pana la str. Industriei spre periferia Municipiului Braila, spre Galati

Valoarea orientativa a terenului, conform tabelului prezentat, este 31,5€/mpx255mp=8.030€
€/38.230 Lei.

4

CUPRINSUL RAPORTULUI

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE		pag
I	INTRODUCERE	6
I.1	SINTEZA EVALUARII	6
I.2	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
II	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
II.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
II.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
II.3	SCOPUL EVALUARII	8
II.4	IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
II.5	TIPUL VALORII	9
II.6	DATA EVALUARII	9
II.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9-10
II.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	10
II.9	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10-11
II.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE, SAU PUBLICARE	11
II.11	DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV	11-12
II.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	12
II.13	ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	12
II.14	VALORILE OBTINUTE	13
II.15	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
III	PREZENTAREA DATELOR	13
III.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, JUDET, VECINATATI, LOCALIZARE	13-14
III.2	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	14
III.3	DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI	14-15
IV	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15-17
V	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	17-21
VI	EVALUAREA TERENULUI	21-32
VII	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32-33
	ESTIMAREA VALORII SUPERFICIEI	32-34
ANEXE		
DOCUMENTE SI ACTE DE PROPRIETATE		35-50
DATE DE PIATA (PRINT-SCREEN-URI OFERTE PROPRIETATI COMPARABILE)		51-53
FOTOGRAFII		54-55
HARTI		56



CAP I. INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

FORMA RAPORTULUI DE EVALUARE: SCRISA

PROPRIETATE EVALUATA :

- teren in categoria curti-constructii cu suprafata de 255 mp; CF 75223/Braila; Nr. Cad: 75223;

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BRAILA conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 71569/04.10.2018, parte integranta din HCLM nr.220/27.08.2004;

CLIENT: SERBAN MAGDALENA-DANA (FOSTA TOMA);

ADRESA PROPRIETATII EVALUATE : MUN. BRAILA, STR. STADIONULUI NR.16, CP 810358; CF 75223/BRAILA

IDENTIFICARE CADASTRALA : imobil cu numarul cadastral 75223, inscris in Cartea Funciara cu numarul 75223/Braila;

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT: rezidentiala;

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR: inspectie pe teren, documente puse la dispozitie de catre client, doamna SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA), anunturi de pe internet a agentilor imobiliare, contactari telefonice ofertanti de pe piata imobiliara specifica ;

SCURTA DESCRIERE A PROPRIETATII: proprietatea imobiliara subiect se afla in zona periferica a orasului Braila, in zona de est a cartierului Vidin;

SCOPUL EVALUARII: aprecierea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect, pentru aprecierea valorii redeventei dreptului de superficie acordat clientului, de catre Primaria Municipiului Braila;

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: drept de proprietate absolut;

UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII: teren intravilan rezidential;

METODE UTILIZATE: abordarea prin piata , abordarea prin cost;

TIPUL VALORII: valoarea de piata;

DATA EVALUARII: 12.04.2019;

DATA RAPORTULUI : 16.04.2019;

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII : 1 € = 4.7596 Lei;

VALOAREA DE PIATA:

- abordarea prin piata , Metoda comparatiei directe:

15.300 €/ 72.800 Lei

- abordarea prin cost, Metoda extractiei:

17.600 €/83.750 Lei

CONCLUZIA ASUPRA VALORII DE PIATA : 15.300 € /72.800 Lei

CONCLUZIA ASUPRA VALORII SUPERFICIEI : 3.270 € /273 LEI/LUNA;



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea imobiliara de tip teren intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare, precizez urmatoarele:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. Deasemenea, certific ca analizele si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice misiunii de evaluare si sunt analizele si concluziile mele personale, profesionale si impartiale, neinfluentate de nici un factor din exterior.

In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat informatii care, dupa cunostinta mea sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.

Metodologic, in elaborarea lucrarii am avut in vedere prevederile legale, preturile de tranzactionare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, cursul de schimb valutar de referinta la data evaluarii, precum si starea reala a bunului imobil evaluat la data efectuarii inspectiei si respectiv, evaluarii. Analizele si concluziile mele au fost bazate si dezvoltate in concordanta cu codul deontologic al profesiei de evaluator autorizat si conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii apreciate, sau de o concluzie favorabila clientului, respectiv Doamna SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA).

Certific, deasemenea, ca detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari, cu mentiunea ca sunt Membru titular autorizat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – EPI. Proprietatea am inspectat-o personal, fara asistenta profesionala si fara concursul altor specialisti.

Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018, astfel:

Baza evaluarii:

SEV 100 – Cadrul general care include definitia Valorii de piata – tip de valoare;

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Cadrul legal - legislatia in vigoare

CONCLUZIE: Pe baza datelor, analizelor si concluziilor prezentate in acest Raport de evaluare, valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra bunului imobil subiect, la data de 12.04.2019, este de:

15.300 €/72.800 Lei



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de Evaluare este intocmit de catre Mazalu Daniela, Membru titular autorizat EPI-persoana fizica, al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, cu numarul de legitimatie 18778.

Prin prezenta, certific ca in limita cunostintelor si informatiilor detinute, afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul Raport de evaluare sunt reale si corecte .

Deasemenea, certific ca analizele si concluziile din prezentul Raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice si sunt personale, obiective si nepartinitoare .

Remunerarea nu depinde in nici un fel de concluziile exprimate in evaluare.

Pentru analizarea si interpretarea si prelucrarea datelor si informatiilor necesare astfel incat sa se ajunga la o concluzie pertinenta si corecta a valorii proprietatii subiect, nu a fost necesara colaborarea cu alti specialisti.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul prezentului Raport de Evaluare este Doamna SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA), domiciliata in mun. Braila, Calea Calarasilor nr.319, Bl.B1, Sc.2, Et.6, Ap.61, identificata cu CI seria XR 525816. Forma si continutul prezentului Raport sunt adecvate necesitatilor clientului .

Utilizatorul desemnat este PRIMARIA MUNICIPIUL BRAILA-DIRECTIA PATRIMONIULUI.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii il reprezinta aprecierea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare subiect, si concluzia asupra **valorii superficiei**.

Valoarea estimata in cadrul acestui Raport nu este valabila si nu poate fi folosita decat in scopul declarat si in contextul prezentat.

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT.DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliara subiect al prezentului Raport de evaluare este un teren intravilan, din categoria curti-constructii, imprejmuit, cu suprafata de 255 mp, in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA.

Dreptul de proprietate supus evaluarii il reprezinta dreptul de proprietate absolut.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau sa stapaneasca bunul, sa-l foloseasca, sa-i culeaga foloasele materiale si sa dispuna de el in mod exclusiv si perpetuu, cu respectarea dispozitiilor legale. Dreptul real reprezinta dreptul patrimonial in temeiul caruia titularul sau isi poate exercita atributurile asupra unui bun in mod direct, fara concursul altei persoane.”- Conform Codului Civil, art.555.

Dreptul de superficie este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta (art. 693 din Noul Codul Civil).



TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate adecvat este **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare subiect mai sus mentionate .

Conform SEV 101 :

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

„Suma estimata” se refera la un pret exprimat in unitati monetare, platibile pentru activ, intr-o tranzactie nepartinitoare de piata. Valoarea de piata este pretul cel mai probabil care se poate obtine în mod rezonabil pe piata, la data evaluarii, în conformitate cu definitia valorii de piata. Acesta este cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil de catre vanzator si cel mai avantajos pret obtenabil in mod rezonabil de catre cumpărător. “Intr-o tranzactie nepartinitoare” se refera la o tranzactie care are loc intre parti care nu au o relatie deosebita sau speciala, de exemplu, intre compania mama si companiile sucursale, sau intre proprietar si chirias, care ar face ca nivelul pretului sa nu fie caracteristic pentru piata, sau sa fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzactia la valoarea de piata se presupune ca are loc intre parti fara o legatura intre ele, fiecare actionand in mod independent. “Dupa un marketing adecvat” inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil, in conformitate cu definitia valorii de piata. Metoda de vanzare este considerata a fi acea metoda prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vanzatorul are acces.”

Valoarea de piata estimata se exprima în € si în Lei.

DATA EVALUARII

- *Data evaluarii* este data de **12 aprilie 2019** , analizele si concluziile prezentate in prezentul Raport de Evaluare fiind valabile la aceasta data.
- *Data inspectiei* este data de **12 aprilie 2019**.
- *Data Raportului* de Evaluare este **16 aprilie 2019**.

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Documentele care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare sunt:

- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE nr. 71569/04.10.2018 ;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI;
- CONTRACT DE VANZARE cu incheiere de autentificare nr.4450/18.06.2018, incheiat la Societatea Profesionala Notariala VARGA&ASOCIATII;
- CONTRACT DE DONATIE cu incheiere de autentificare nr.3548/07.08.2018, incheiat la Societatea Profesionala Notariala RALEA&RALEA;
- PLAN DE SITUATIE;
- PLAN DE INCADRARE IN ZONA;

Nu au fost identificate aspecte, sau documente din care sa rezulte ca pot exista riscuri de mediu inconjurator reale sau potentiale si nici restrictii legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare subiect.



NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Documentele legale enumerate mai sus si informatiile cu privire la proprietatea imobiliara subiect evaluata au fost puse la dispozitie cu ocazia inspectiei, de catre reprezentantul **CLIENTULUI**.

In procesul de evaluare am folosit informatii privind oferte de pe piata imobiliara actuala pe site-uri specializate in publicitate imobiliara (www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro) si am discutat telefonic cu ofertantii persoane fizice ale comparabilelor folosite in prezentul raport, pentru verificarea veridicitatii informatiilor si obtinerea de informatii suplimentare.

La baza procesului de evaluare au stat Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , reglementarile si recomandările ANEVAR .

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018, **ipotezele** reprezinta aspectele care sunt acceptate ca fapte in mod rezonabil in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate, iar **ipotezele speciale** sunt ipoteze care presupun date care difera de datele reale de la data evaluarii.

Prezentul raport este intocmit la cererea **clientului** SERBAN MAGDALENA-DANA (fosta TOMA) si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, al utilizatorului desemnat si al evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului-destinatarul raportului de evaluare si nu se accepta responsabilitatea pentru daune suferite de catre orice astfel de persoana, in urma deciziilor, sau actiunilor intreprinse pe baza prezentului raport. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care ar putea afecta fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu i-au fost aduse la cunostinta. Astfel, evaluatorul presupune ca titlul de proprietate dobandit asupra bunului imobil subiect este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care sa aiba legatura cu proprietatea evaluata si ca aceasta nu este ipotecata, sau inchiriata. Se presupune ca proprietatea imobiliara subiect respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism si reglementarile de mediu, in caz contrar, valoarea de piata putand fi afectata. Intrucat nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse a proprietatii imobiliare subiect (starea si structura solului) sau asupra conditiilor de mediu, care pot influenta valoarea de piata a acesteia. Se presupune ca nu exista astfel de conditii, intrucat nu au fost observate la data inspectiei – 12.04.2019. Prezentul raport nu trebuie considerat ca un audit de mediu, sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului de evaluare si calificarea evaluatorului. Evaluatorul obtine informatii din date primare si secundare, cu ocazia efectuării inspectiei proprietatii imobiliare din surse pe care le considera credibile si nu isi asuma responsabilitatea acuratetei informatiilor puse la dispozitie de catre client. Continutul raportului este confidential pentru client si evaluatorul nu il poate dezvalui unei terte persoane, decat in situatii de exceptie prevazute in Standardele



Internationale de Evaluare, sau atunci cand proprietatea imobiliara subiect intra sub incidenta legii.

Pe durata realizarii evaluarii si a raportarii valorii au fost luate in considerare urmatoarele:

- sursele de informare folosite in prezentul Raport de Evaluare sunt credibile;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii;
- nu exista restrictii legale pentru utilizarea proprietatii imobiliare subiect;
- nu s-a realizat investigatii privind existenta unor contaminari naturale, sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietatii evaluate. Evaluatorul nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare/expertize, necesare descoperirii viciilor ascunse;
- titlul de proprietate asupra proprietatii imobiliare subiect poate fi transferat;
- nu exista grevuri de sarcini asupra proprietatii subiect;

IPOTEZE SPECIALE: Nu au fost identificate aspecte care sa conduca la mentionarea unor ipoteze speciale.

RESTRICTII DE UTILIZARE DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil scris al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire ar fi prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru efecte juridice;
- Orice informatie furnizata ulterior poate afecta valoarea estimata;
- Posesia raportului de evaluare nu confera clientului dreptul de a-l publica;
- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale;
- Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate fata de utilizatori nedesemnati ai raportului de evaluare, sau fata de orice alta utilizare care nu a fost convenita si consemnata in scris cu clientul;
- Concluziile specificate in raportul de evaluare sunt valabile numai la data evaluarii;
- Estimarea costurilor nu poate fi considerata valida pentru scopul de asigurare;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru nicio modificare neautorizata adusa raportului de evaluare;

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

Prezentul raport de evaluare respecta termenii specificati in Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018, publicat de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR. Nu au fost inregistrate devieri de la SEV, s-au respectat specificatiile



conform SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 103 - Raportare si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

DESCRIEREA RAPORTULUI

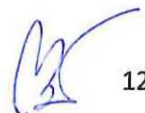
Raportul de evaluare este de tip explicativ narativ, intocmit atat in format electronic, cat si pe suport de hartie, in conformitate cu SEV 103 - Raportare, cu urmatoarele specificari:

- Identificarea si competenta evaluatorului: Membru titular autorizat EPI Mazalu Daniela, nr. Legitimatie 18778;
- Identificarea clientului: SERBAN MAGDALENA-DANA (fostaTOMA);
- Utilizatorul desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;
- Scopul evaluarii: Aprecierea valorii de piata, in vederea estimarii valorii superficiei, pentru proprietate imobiliara tip teren intravilan situat in mun. Braila, STR. STADIONULUI NR.16, CP 810358; CF 75223/BRAILA
- Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate;
- Tipul valorii: valoarea de piata;
- DATA EVALUARII: 12.04.2019;
- Documentarea necesara in vederea evaluarii: inspectia in teren, fara limitari, la data de 12.04.2019, precum si documentele solicitate si puse la dispozitie de catre Client prin reprezentantul acestuia;
- Natura si sursa informatiilor utilizate in procesul de evaluare: a fost pusa la dispozitia evaluatorului toata documentatia necesara pentru intocmirea unui raport de evaluare complet, nefiind implicate terte persoane, iar verificarea informatiilor s-a efectuat in totalitate;
- Ipoteze;
- Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare: toate mentiunile specificate in raportul de evaluare referitoare la orice fel de restrictii, au fost convenite cu clientul;
- Declararea conformitatii cu SEV: nu a existat nicio deviere de la SEV. Au fost respectate toate cerintele mentionate in SEV100, SEV 101, SEV 103, SEV 230, GEV 630;
- Abordari in procesul de evaluare : abordarea prin piata; abordarea prin cost;
- Valoarea obtinuta: **15.300 €/72.800 Lei** (abordarea prin piata)
- **Data raportului de evaluare: 16.04.2019;**

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii, am privit proprietatea imobiliara subiect prin prisma pietei imobiliare si mai precis a pietei imobiliare rezidentiale locale, folosind informatii ce descriu cererea (dezvoltarea economica a localitatii, profilul cumparatorilor, preferintele acestora si puterea lor de cumparare) si informatii privind oferta competitiva, oferte de vanzare ale proprietatilor imobiliare comparabile si stabilind unde se situeaza proprietatea subiect, fata de exigentele cererii si raportata la celelalte proprietati existente pe piata.

Toate acestea au fost folosite in utilizarea Abordarii prin piata.



VALOAREA OBTINUTA

ABORDAREA PRIN PIATA: 15.300 €/72.800 Lei

CURSUL DE FERERINTA LA DATA EVALUARII 12.04.2019: 1€ = 4,7596LEI

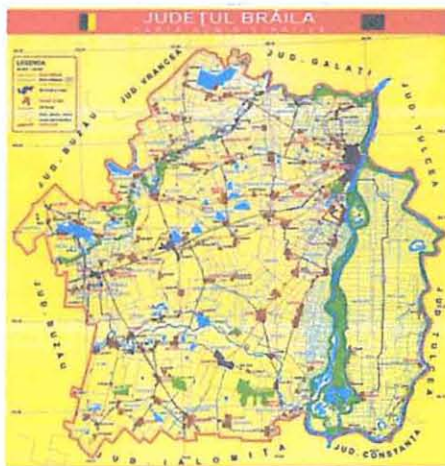
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este intocmit Raportul de Evaluare este **16.04.2019.**

CAPITOLUL III . PREZENTAREA DATELOR

DATE DESPRE ARIA DE PIATA ,ORAS,VECINATATI, LOCALIZARE

Judetul Braila este situat in campie, in sud-estul Romaniei, ocupand o parte din Lunca Siretului inferior, o parte din Campia Baraganului, mici portiuni din Campia Salcioara si Campia Buzaului. In est, judetul Braila cuprinde Insula Mare a Brailei. El reprezinta 2% din suprafata intregii tari. Judetul Braila are ca vecini judetul Galati la nord, judetul Tulcea la est, judetul Ialomita la sud si judetul Buzau la vest. Suprafata judetului Braila este de 4.766 kilometri patrati, resedinta sa fiind municipiul Braila. Reteaua de localitati cuprinde: municipiul Braila, trei orase- respectiv Faurei, Ianca si Insuratei si patruzeci de comune.



Orasul vechi se afla în spatiul delimitat de Dunare si actuala Strada Unirii ce urmeaza și azi traseul fostului zid al orasului. Dupa readucerea in cuprinsul Tarii Romanesti a orasului, in 1829, autoritatile ruse de ocupatie au hotarat retrasarea planului urbanistic, plan ce viza asezarea noilor strazi sub forma unui arc semicerc, fiecare strada urmand sa porneasca de la Dunare si sa se opreasca tot la Dunare. Astfel se prezinta si astazi Bulevardele Cuza Voda, Independentei si Dorobantilor, dar si strazile Plevnei, Rahovei, Grivitei si Stadionului. Situat in sud-estul Romaniei, in Campia Romana, judetul Braila se intinde pe o suprafata de 4765,8 kmp. Resedinta administrativa, orasul Braila, unul dintre cele mai mari porturi din Romania, este

situata la 200 km nord-est de Bucuresti. Braila se situeaza la 46°16'17" latitudine nordica si 27°58'33" longitudine estica. Campia este forma de relief predominanta, peisajul Brailei fiind monoton si fara bariere naturale. In zona se gasesc cai de transport accesibile, in principal Dunarea care face din Braila o poarta catre lume.

Populatia judetului Braila, numara la 1 ianuarie 2008, 363.979 locuitori, repartizata astfel: in sectorul urban - 236.590 locuitori; in sectorul rural - 127.389 locuitori. Populatia majoritara este de nationalitate romana, alaturi de care traiesc: aromani 0,034%; macedo-romani 0,01%; lipoveni 0,55%; greci 0,1%; tigani 1,1% si alte nationalitati ca maghiari, ucrainieni, germani, evrei, turci, bulgari, italieni. Din populatia judetului, 66% este concentrata in zona orasului. Efectivul de salariati estimati la sfarsitul lunii ianuarie 2007 era de 76.955 persoane, din care 48,8% se regaseau in industrie si in constructii, 45,25% in servicii si 5,91% in agricultura, silvicultura, vanatoare, piscicultura si servicii anexe. Dupa religie, situatia se prezinta astfel: Religie Ortodoxa 90%; restul de 10% apartin religiilor : Romano-Catolice, Greco-Catolice, Protestante (Reformata si Evanghelistica) si Neo-Protestanta (Adventista si Baptista), Mozaica si Mahomedana, Crestina de rit vechi.

Toate evenimentele istorice la care orasul a luat parte si-au pus amprenta asupra vietii economice, sociale si culturale, iar ceea ce a dainuit peste veacuri reprezinta o mostenire culturala a locului, Braila inceputului de secol XXI prezentandu-se ca un oras de anvergura europeana.

A fost declarat municipiu la 17 februarie 1968.

Resursele antropice ale județului Brăila sunt concentrate in municipiu, fiind înregistrate 115 monumente incluse pe Lista Monumentelor istorice 2004, dintre care 4 monumente de categoria A (monumente istorice de valoare națională):

- Centrul istoric al municipiului Brăila
- Ansamblul „Strada Mihai Eminescu”- sec. al XIX-lea
- Ansamblul „Piața Traian”- începutul sec. al XVIII-lea
- Biserica „Sf. Arhanghel Mihail”- sec. al XIX-lea

DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliara evaluata are suprafata de 255 mp, fiind identificata cu numarul cadastral mentionat la Capitolul II-“DOCUMENTAREA NECESARA IN VEDEREA EVALUARII”, pag.9-10.

DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

Imobilul subiect al Raportului de evaluare pentru impozitare se afla in zona periferica a Mun. Braila, la cca 100 m de una dintre arterele principale ale orasului, Calea Galati. Zona este populata, regasindu-se proprietati rezidentiale de tip locuinte unifamiliale. Gradul de poluare este mediu, cel de la nivelul municipiului Braila, iar amplasarea imobilului pe o strada secundara, asigura un ambient linistit. Pe amplasament se gasesc utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, iar in imediata vecinatate, se afla rețeaua de gaze. Zona este asfaltata si iluminata stradal. Terenul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de tabla, pe soclu din beton. Pe amplasament se afla o constructie in curs de executie, in conformitate cu documentele prezentate si atasate in Raport – vezi *Anexe-Documente (pag. 35-50)*.



CAPITOLUL IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane, sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor, sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este bine delimitat.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente. Numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, iar proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului de salarizare, numarul de locuri de munca, precum si de tipul de finantare oferit, volumul de credite care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii cash, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactiile pot fi periclitate.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Piata imobiliara nu se autoregleaza si este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare, sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Datorita acestor factori, comportamentul pietei imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura cu care acestia sunt afectati de diversi factori externi. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor pe piata- pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile-pe de alta parte, s-au creat diferite tipuri de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, etc).

Toate principiile importante ale evaluarii, ce reprezinta fundamentul unei analize rationale a comportamentului pietei imobiliare, au insemnatate si legatura directa cu piata. Acestea sunt:

- **Anticiparea** – beneficii viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum sunt percepute de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata;
- **Schimbarea** – fortele cererii si ale ofertei se afla intr-o dinamica permanenta;
- **Cererea si oferta** – valoarea este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta existente la data evaluarii;
- **Substitutia** – un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara, decat costul de achizitie al unei proprietati imobiliare cu aceleasi caracteristici;
- **Echilibrul** – valoarea proprietatii este creata si sustinuta cand elementele contrastante sunt intr-o stare de echilibru; conformitatea sustine ca valoarea proprietatii este creata si sustinuta atunci cand caracteristicile unei proprietati se conformeaza cererilor de pe piata specifica;
- **Factorii externi** – proprietatile imobiliare pot castiga, sau pierde valoare datorita/din cauza conditiilor, sau evenimentelor externe proprietatii;



Analiza pietei trebuie sa urmareasca cererea si oferta existente la data evaluarii. Piata este cea care indica utilizarile prezente, sau alternative si evidentiaza preferintele si optiunile utilizatorilor, aratand potentialul de valorificare al unei proprietati, prin diferite utilizari. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica. Piata specifica este piata proprietatii imobiliare subiect, avand utilizarea demonstrata a fi si cea mai buna. Caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare definesc piata specifica acesteia, prin prisma influentei lor asupra valorii.

Analiza pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate

Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate si examinarea cererii si ofertei, raportate la aria geografica de piata corespunzatoare proprietatii.

In cazul proprietatii imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-a avut in vedere procesul analizei pietei in 6 pasi:

- Analiza productivitatii proprietatii – definirea subiectului ca produs pe piata sa specifica;
- Delimitarea ariei pietei competitive;
- Analiza cererii;
- Analiza ofertei;
- Analiza interactiunii cererii cu oferta;
- Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata;

Proprietatea imobiliara evaluata este teren intravilan, din categoria curti-constructii, situat in Municipiul Braila. La **Capitolul III. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI, LOCALIZARE**, pag.13-14, cat si la **DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE**, respectiv **DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI**, pag. 14-15, au fost prezentate date despre aria de piata a proprietatii, cat si caracteristicile acesteia, astfel ca piata specifica este delimitata la nivelul terenurilor libere intravilane, din categoria curti-constructii, din aria geografica a proprietatii subiect evaluate. In acest caz, proprietatea imobiliara de tip teren intravilan - subiect al Raportului de evaluare, are destinatie rezidentiala in zona periferica a orasului Braila. Piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona periferica nord a Brailei, situate pe strazi vechi si linistite ale orasului, dar care prezinta potential de dezvoltare urbana. In analiza acestei pietei, au fost investigate aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor pe piata, tendinta ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate analizat. Tendinta generala este de stagnare ca si zona rezidentiala.

Pe piata imobiliara, *oferta* reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare, sau inchiriere la diferite preturi, intr-o anumita perioada de timp. In zona analizata, oferta de terenuri este medie, predominand spre vanzare proprietati cu suprafete intre 200 mp si 450 mp. Pretul cerut variaza intre 31 €/mp si 77 €/mp, in functie de suprafata, utilitati si zona in care se afla terenurile oferite spre vanzare.

Proprietatile analizate in cadrul acestui capitol sunt prezentate in **DATE DE PIATA**, vezi pag.51-53.

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp. Cererea poate fi analizate sub cele doua aspecte: calitativ si cantitativ. Anul acesta, piata imobiliara la

nivelul judetului Braila, este intr-un usor trend ascendent. Cresterea interesului pentru achizitii a fost insa stimulat de programele de creditare in lei, de solutii de achizitionare de locuinte oferite de catre dezvoltatorii locali, cat si de Programul Guvernamental "Prima Casa". Potrivit informatiilor de pe piata agentilor imobiliare, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere, care sunt si cele mai active, indeosebi pe segmentul apartamente in blocuri de locuinte. In zona analizata, cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice cu venituri medii. Cererea este mai mare pentru terenuri cu suprafete cuprinse intre 210 si 350 mp, argumentele fiind puterea adecvata de cumparare, precum si taxele la bugetul local mai accesibile. In general, cererea de terenuri in orasul Braila este medie.

In zona analizata, preturile terenurilor la oferta sunt in intervalul 31-77 €/mp, valorile de la limita inferioara a intervalului fiind pentru loturile cu suprafete mai mari si acces din strazi secundare, fara utilitati, iar cele de la limita superioara, pentru loturi de teren cu suprafete mai mici, dubla deschidere si utilitati pe amplasament. In acest context, proprietatea analizata prezinta avantajul localizarii intr-o zona civilizata, linistita, astfel ca previziunea absorbtiei imobilului in aria sa de piata, prezinta un grad mediu.

Echilibrul pietei si tendinte in activitatea pietei: Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este, in cea mai mare masura, dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica. Avand in vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate si facand analiza acesteia, raportand-o la proprietatile imobiliare competitive, tinand cont de cererea existenta si potentiala, cat si de oferta curenta si anticipata competitiva, reiese un grad de usor dezechilibru, care caracterizeaza piata curenta, cauzat de puterea redusa de cumparare in conditiile economice actuale si in special, la nivelul judetului Braila, cu o rata mare a somajului si locuri de munca limitate pentru populatia activa. Desi exista cerere pentru astfel de proprietati, totusi aceasta nu tine pasul cu oferta, astfel ca am putea sa denumim piata specifica drept o piata a cumparatorilor, fiind in avantaj cumparatorii.

Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata: Din analiza anterioara, luand in considerare toate informatiile din piata specifica si subpiata si raportandu-le la proprietatea subiect evaluata, estimez ca aceasta va avea o lichiditate medie.

CAPITOLUL V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018, cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare este „Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect. Prin urmare, cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.



Fata de cele 4 teste ale analizei celei mai bune utilizari, definitia termenului include in mod implicit ca analiza CMBU este privita din doua perspective:

- a. Utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber, sau poate deveni liber prin demolarea oricaror amenajari;
- b. Utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite, prin transformarea amenajarilor existente.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentreaza asupra utilizarilor alternative, fiind testata fiecare utilizare rezonabila si probabila din punct de vedere al permisibilitatii juridice, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime. In procesul de evaluare, se aplica cele patru teste in analiza proprietatii construite, punandu-se accentul pe urmatoarele posibilitati:

1. Pastrarea amenajarilor existente;
2. Transformarea amenajarilor, cum ar fi conversia, renovarea, sau modificarea;
3. Demolarea amenajarilor si redevoltarea terenului.

In vederea efectuarii analizei CMBU, in procesul de evaluare sunt identificate trei caracteristici ale proprietatii imobiliare subiect al estimarii valorii de piata. Acestea sunt:

- Utilizarea fizica;
- Perioada de timp a utilizarii;
- Participantii de pe piata asociati acelei utilizari.

Terenul proprietate imobiliara subiect al procesului de evaluare, cu suprafata de 255 mp si deschidere de 15,15 ml, cu acces din strada asfaltata Stadionului, este proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA.

In realizarea analizei CMBU, au fost identificate mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale terenului evaluat, care au fost analizate in cadrul celor 4 teste: permisivitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara si maxima profitabilitate.

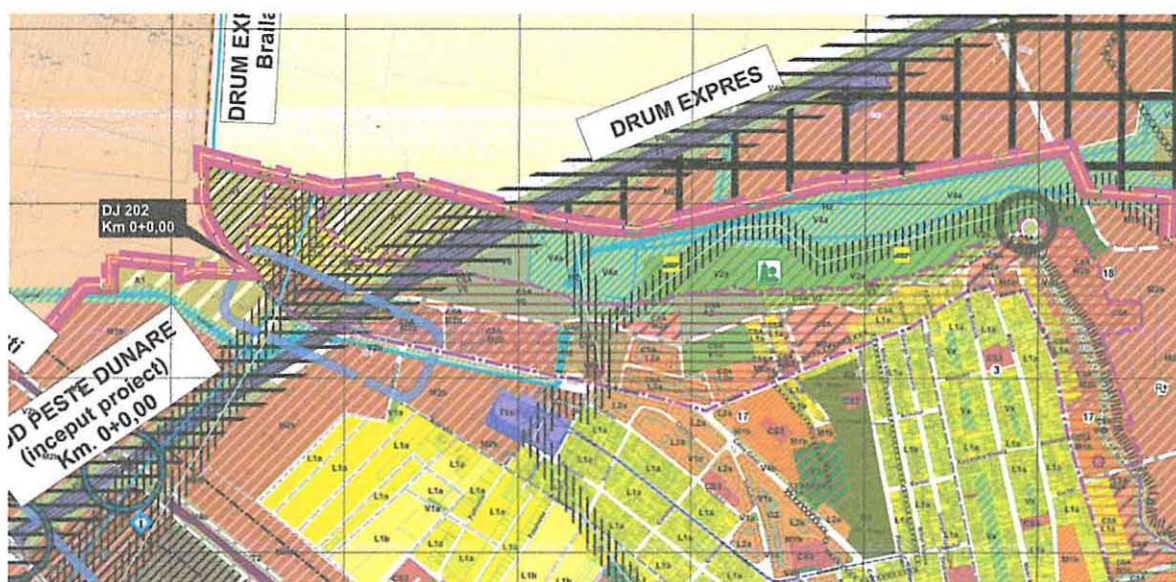
Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei, au fost observate terenurile construite si cele libere in numar foarte limitat de pe Strada Stadionului si de pe strazile invecinate. Concluziile care se retin sunt: toate terenurile construite sunt ocupate de locuinte unifamiliale, cel mai adesea cu P si P+1E. Suprafata construita a acestora este in medie de 150-200 mp. Majoritatea constructiilor sunt realizate in regie proprie. In zona unde se gaseste terenul evaluat, s-au identificat constructii cu destinatie rezidentiala. **Prin urmare, utilizarile probabile sunt cele de proprietati rezidentiale.**

In urma analizarii urmatoarelor documente ale Primariei Municipiului Braila:

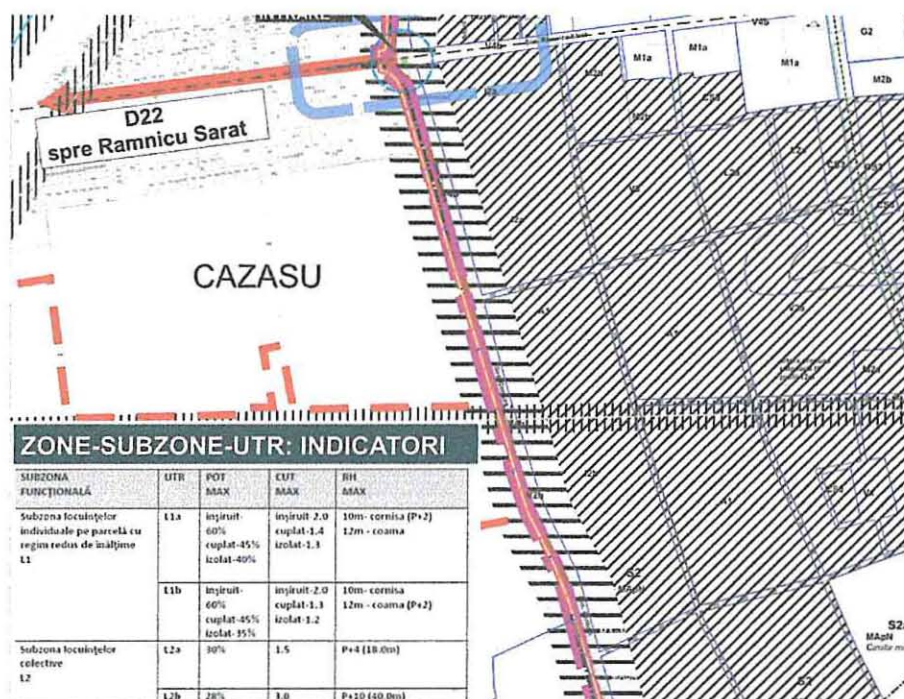
http://www.primariabraila.ro:7200/Documente%20Pdf/AS/PUG_ETAPA_v/IV-Braila%20PUG_%20reglementari-2017-05-A90.pdf





si

http://www.primariabraila.ro:7200/Documente%20Pdf/AS/PUG_ETAPA v/IV-Braila%20PUG %20UTR-2017.pdf



au fost obtinute urmatoarele informatii: in zona analizata, coeficientii urbanistici prevazuti sunt: POT = 60%, CUT = 1,3, si suprafata libera ramasa a terenului de minim 50 mp. Astfel, tinand cont de suprafata terenului analizat-255 mp, se poate trage urmatoarea concluzie: *analizand reglementarile urbanistice, coroborat cu analiza caracteristicilor fizice, pe terenul analizat poate*

fi edificata o constructie cu suprafata construita desfasurata de 123 mp si regim de inaltime P+1E.

UTILIZARE PROBABILA REZONABIL	TESTAREA CMBU			
	PERMISA LEGAL	POSIBILA FIZIC	FEZABILA FINANCIAR	MAXIM PROFITABILA
REZIDENTIAL	DA	DA	DA	DA
INDUSTRIAL	NU	NU	NU	NU
COMERCIAL	NU	NU	NU	NU

Testul de permisivitate legala

In vederea verificarii daca utilizarea ca teren liber intravilan este permisa legal, au fost analizate toate documentele puse la dispozitie de catre Client. Deasemenea, observarea vecinatatii – vezi anexe poze vecinatati, nu releva aspecte care ar putea afecta legal o astfel de utilizare. Concluzia care se evidentiaza este aceea ca utilizarea ca teren liber intravilan este **permisa legal**, fara a fi identificate niciun fel de constrangeri care sa afecteze acest test.

Testul pentru posibilitate fizica

Dupa cum se poate observa, din *ANEXE-FOTOGRAFII pag. 54-55*, in imediata apropiere a proprietatii imobiliare subiect sunt edificate proprietati rezidentiale unifamiliale, fiind aduse astfel argumente pentru a sustine faptul ca terenul poate sustine o astfel de utilizare. Forma geometrica a amplasamentului, deschiderea de 15,15 ml si topografia plana a terenului, existenta utilitatilor chiar pe amplasament, faptul ca nu sunt identificate riscuri de producere a dezastrelor naturale si absenta restrictiilor legate de mediu, permit utilizarea sa doar ca teren liber, in conformitate cu standardele zonei. Concluzia care reiese din aplicarea acestui test este aceea ca utilizarea ca teren liber este **posibila fizic**.

Testul fezabilitatii financiare

Din analiza pietei, s-a relevat faptul ca la data evaluarii exista oferte pentru amplasamente in zona periferica a orasului Braila –*Vezi DATE DE PIATA*, pag. 51-53. In acelasi timp, ca urmare a inspectiei efectuate, am identificat locuinte unifamiliale in curs de executie, sau modernizare. Astfel de tranzactii, sau constructii, nu ar fi realizate daca nu ar exista indicatori ai fezabilitatii financiare a terenurilor libere. Activitatea pietei, indica faptul ca utilizarea proprietatii imobiliare subiect este **fezabila financiar**. O astfel de utilizare poate fi realizata in timp optim si se poate mentine pe termen lung.

Testul maximei profitabilitati

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a terenului analizat, destinatia actuala este cea mai buna utilizare.



CONCLUZII: Datorita faptului ca nu rezulta o schimbare in viitor, CMBU curenta este considerata si utilizarea viitoare. Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final.

CAPITOLUL VI. EVALUAREA TERENULUI

In cadrul procesului de evaluare al unei proprietati imobiliare, valoarea terenului constituie o analiza distincta , realizata inainte de aplicarea celor trei abordari ale valorii. Aceasta subliniaza importanta valorii terenului pentru realizarea analizei celei mai bune utilizari si pentru realizarea obiectivelor care au drept scop evaluarea terenului in utilizarea sa existenta, ca scop principal in evaluare. Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Cea mai buna utilizare este afectata de masura in care constructiile contribuie la valoarea proprietatii imobiliare.

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt:

- Anticiparea;
 - Schimbarea;
 - Cererea si oferta;
 - Substitutia;
 - Echilibrul.
- **Anticiparea** se refera la faptul ca valoarea este creata de perspectiva unor beneficii obtenabile in viitor.
 - **Schimbarea** se refera la faptul ca in timp, au loc modificari importante ale suprafetei pamantului si este posibil sa apara anumite modificari ale ofertei si calitatii terenului.
 - **Cererea si oferta** pentru anumite amplasamente cu anumite localizari tind spre echilibru. Dezechilibrele temporare intre oferta si cerere se atenuaza, de obicei, si echilibrul se restabileste. Valoarea terenului este afectata in mod substantial de jocul dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a amplasamentului este cea care determina valoarea sa finala pe o anumita piata.
 - **Principiul substitutiei** care spune ca un cumparator nu va plati mai mult pentru un amplasament, decat pentru un altul similar, sau identic, se aplica in evaluarea terenului si arata ca cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
 - **Principiul echilibrului** se refera la faptul ca atunci cand anumite elemente ale unui mix economic sunt in stare de echilibru, valoarea este sustinuta. Cand echilibrul nu este stabil, valoarea se modifica.

Evaluarea terenului se concentreaza asupra evaluarii drepturilor de proprietate aferente terenului. Deoarece oferta de teren nu este in mod frecvent in concordanta cu cererea, autoritatile locale reglementeaza modul in care poate fi utilizat, sau dezvoltat terenul.

Valoarea terenului si utilizarea sa sunt determinate de caracteristicile fizice – marimea, forma, deschiderea la drumul de acces, solul, localizarea, orientarea fata de vant, puncte cardinale si caracteristicile topografice - utilitatile disponibile si amenajarile amplasamentului.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii:

- Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe; Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactiisi/sau oferte comparabile.
- Abordarea prin venit- tehnicile capitalizarii venitului: Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare, pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: Capitalizarea directa-Metoda reziduala si Capitalizarea rentei funciare; Analiza fluxului de numerar actualizat; Metoda parcelarii si dezvoltarii;
- Abordarea prin cost – Metode alternative: Extractia de pe piata; Alocarea (proportia);

Pentru aprecierea valorii de piata a terenului ce face obiectul acestui raport s-au utilizat Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe si Abordarea prin cost – Metoda extractiei de pe piata. Premisa abordarii prin *comparatie directa* este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si comparabile cu subiectul supus procesului de evaluare. Astfel, preturile si informatiile referitoare la tranzactiile de imobile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea unui teren si preferata atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

Elementele de comparatie includ:

- Drepturi de proprietate;
- Conditii (termeni) de finantare;
- Conditii de vanzare (motivatia);
- Cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare;
- Conditii de piata (schimbarile in timp);
- Localizarea;
- Caracteristici fizice;
- Utilitati disponibile;

Criteriul de comparatie utilizat in analiza proprietatilor comparabile in cazul de fata este pretul pe metrul patrat. Dimensiunea terenului reprezinta un element de comparatie mai putin important fata de data vanzarii si localizarea. Zonarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Terenurile cu aceeasi zonare cu proprietatea subiect sunt cele mai adecvate comparabile. Asa cum s-a precizat la Capitolul V- ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI – CMBU, pag.17-21, valoarea terenului este determinata de utilizarea sa potentiala. Astfel, unul dintre obiectivele principale ale analizei CMBU este cel de identificare a proprietatilor comparabile. In conformitate cu GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE, *Comparabilele*



trebuie selectate dintre proprietatile care au aceeasi CMBU, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura , sau tipul acesteia.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

Pentru estimarea valorii de piata a terenului proprietate subiect s-au identificat cateva proprietati comparabile similare cu aceasta, prezentate in **ANEXE-DATE DE PIATA**, pag.51-53.

In vederea obtinerii de informatii relevante pe piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

- **Planificarea** – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de catre proprietari, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren;
- **Colectarea** – In aceasta etapa au fost culese informatii din diverse surse si validate ori de cate ori a fost posibil prin verificari incrucisate;
- **Analiza** – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat;
- **Diseminarea** – Etapa care presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante , avand la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

In cazul de fata, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea **FISEI DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA**, cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare – oferite spre vanzare la data evaluarii.

La data evaluarii nu au fost identificate tranzactii cu terenuri similare, in schimb a fost identificata o serie de oferte de vanzare pentru terenuri in aceeasi localitate. Toate ofertele au fost validate telefonic la data evaluarii.

FISA DE COLECTARE A DATELOR DE PIATA						
	SUBIECT	COMP.1	COMP.2	COMP.3	COMP.4	COMP.5
Suprafata (mp)	255	576	260	390	650	256
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	31	67	77	45	59
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare



Conditii de piata	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Localizare	Str. Stadionului	Cart. Vidin	Str. Garofitei – cart. Vidin	Cart. Brailita	Cart. Brailita - Pisc	Cart. Brailita
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Utilitati disponibile	En -apa pe proprietate; gaz in vecinatate	Fara utilitati	En-gaz-apa pe proprietate	En -apa pe proprietate	Fara utilitati	En-gaz-apa pe proprietate
Forma in plan/deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata

In procesul de evaluare, am selectat pentru comparatie proprietatile 2,3,5, in urma discutiilor purtate telefonic cu ofertantii acestora, care au furnizat informatii credibile. In cazul proprietatilor 1 si 4, informatiile oferite au fost insuficiente.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect. In cadrul acestui proces, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturile similare, fata de terenul proprietate subiect al Raportului de evaluare.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata, cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatilor imobiliare si sub denumirea de "Metoda comparatiei directe" este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare sau care sunt contractate.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii credibile si/sau oferte recente.

Prin informatii recente in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice.

Valoarea terenului este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt ajustate, numeric sau procentual, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeasi **cea mai buna utilizare**.

Terenul proprietate subiect se afla in orasul Braila, pe Strada Stadionului, considerata zona periferica a localitatii. Accesul pe proprietate se face din strada asfaltata, iar pe amplasament sunt utilitatile: curent electric, apa potabila si canalizare, in timp ce reseaua de gaze se gaseste in imediata vecinatate, la cca 15 m. Terenul cu suprafata de 255 mp mp, are forma geometrica regulata si topografie plana. Deschiderea este de 15,15 ml la Str. Stadionului.

In vederea analizei comparative s-a selectat unitatea de comparatie **pretul unitar de masura pe suprafata (€/mp)**. S-a procedat la o analiza cantitativa, incluzand si analiza pe perechi de date pentru anumite ajustari din grila de comparatie.

ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	comp C2	comp C3	comp C5
SUPRAFATA (mp)	255	260	390	256
pret oferta/vanzare (€/proprietate)		17.400 €	30.000 €	15.000 €
pret oferta/vanzare (€/mp)		67 €	77 €	59 €
0. TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piata specifica (€/mp)		-6,7 €	-7,7 €	-5,9 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		60 €	69 €	53 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	absolut	absolut	absolut
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	53 €
2. RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	53 €
3. CONDITII DE FINANTARE	normale	similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	53 €
4. CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	53 €
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu e cazul	nu	nu	nu
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	53 €
6. CONDITII DE PIATA	Aprilie 2019	Aprilie 2019	Aprilie 2019	Aprilie 2019
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%



ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	53 €
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
7. LOCALIZARE - amenajare strada/acces	Mun. Braila, Cart. Vidin	Mun. Braila, Cart. Brailita	Mun. Braila, Cart. Brailita	Mun. Braila, Cart. Brailita (Pisc)
comparativ cu subiectul		similar	similar	inferior
ajustare (%)		0,0%	0,0%	19,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	10,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	69 €	63 €
CARACTERISTICI FIZICE				
8 . SUPRAFATA (mp)	255	260	390	256
ajustare (%)		0,0%	-15,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,00	-10,38	0,00
ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	comp C2	comp C3	comp C4
9. FORMA IN PLAN SI RAPORTUL LATURILOR	regulata 15,5/16 (1/1,06)	regulata 6/43 (1/7,2)	regulata 8/48 (1/6)	regulata 10/26 (1/2,6)
		similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
10. AMENAJARI EXTERIOARE SI UTILITATI DISPONIBILE	energie el. Apa, gaz - la strada	similar	similar	toate utilitatile
ajustare (%)		0,0%	0,0%	-10,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	-5,3 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		60 €	59 €	57 €
Ajustare totala neta - algebrica (€)		0 €	-10 €	5 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		0,0%	-15,0%	9,0%
Ajustare totala bruta - absoluta (€)		0 €	10 €	15 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		0,0%	15,0%	29,0%
Numar ajustari		0	2	1
PRET AJUSTAT €/mp	subiect	60 €	59 €	57 €
VALOAREA DE PIATA PENTRU :	255 mp	15.300 €		
curs BNR la data de 12.04.2019 1 euro = 4,7596		72.822 lei		

*Conform GEV 630/ art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara evaluata si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute. In consecinta, pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare subiect, am selectat **Comparabila 2**, care are caracteristicile cele mai apropiate fata de proprietatea imobiliara subiect si cea mai mica ajustare totala bruta.

 26

VALOAREA ESTIMATA A TERENULUI (rotunjita):
15.300 €/72.800 lei

EXPLICATII AJUSTARI:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafata si utilitatile. Comentariile care urmeaza explica cum a fost folosita analiza pe perechi de date, in vederea determinarii si aplicarii ajustarilor pentru diferentele dintre aceste elemente de comparatie.

AJUSTARE PENTRU ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII

- Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a se ajunge la un pret de vanzare s-a discutat telefonic cu fiecare ofertant si s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marja de negociere de 5% este prezentata in grila datelor de piata si corespunde conditiilor pietei.
- Dreptul de proprietate transmis este absolut. Nu au fost necesare ajustari;
- Am consultat documentele publice ale Directiei de Urbanism din Cadrul Primariei Municipiului Braila si nu sunt restrictii de urbanism pentru zona studiata. Nu s-au aplicat ajustari;
- Conditiiile de finantare sunt cele cu plata numerar, similare. Nu am aplicat ajustari;
- Conditiiile de vanzare sunt nepartinitoare pentru toate proprietatile. Nu am aplicat ajustari;
- Conditiiile de piata: au fost folosite informatii curente lunii noiembrie, prin urmare nu am aplicat ajustari.

AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

- Pentru **"Localizare"**: Ajustarea pentru localizare reflecta diferenta de valoare a unei proprietati, in functie de localizare, fiind recunoscuta de catre un cumparator tipic si justificata de conditiile pietei. Proprietatile comparabile 2 si 5, sunt similare, dar difera prin localizare, astfel ca ajustarea s-a calculat dupa cum urmeaza:
 $(60\text{€/mp} - 53\text{€/mp}) : 53\text{€/mp} = 19\%$. Fata de amplasarea proprietatii subiect, comparabila 5 se afla in localizare inferioara, rezultand o ajustare pozitiva de 19%;
- Pentru **"Suprafata"**: Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in urma observatiilor concluzionate in urma analizei pietei, rezulta diferente de pret pe care un cumparator tipic le va plati pentru un lot de teren, in functie de suprafata acestuia. Proprietatile comparabile 2 si 3 sunt asemanatoare, dar difera prin suprafata, astfel ca a rezultat o ajustare calculata astfel:
 $(69\text{€/mp} - 60\text{€/mp}) : 60\text{€/mp} = 15\%$, aplicata negativ comparabilei 3, care este superioara prin acest element de comparatie;
- Pentru **"Forma in plan/Deschidere"**: nu au fost aplicate ajustari, proprietatile comparabile fiind asemanatoare si cu proprietatea subiect;
- Pentru **"Utilitati"**, am considerat ca fiind adecvata o ajustare negativa de 10%, pentru proprietatea comparabila 5, (care este superioara prin acest element de



comparatie, avand toate utilitatile pe amplasament), justificata in conditiile pietei actuale de costurile necesare racordarii unei proprietati la reseaua de utilitati .

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari utilizate in procesele de evaluare, avand ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii, printr-un proces de capitalizare, sau de actualizare. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul ca pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective, plus valoarea de revanzare a proprietatii la sfarsitul perioadei de detinere.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii, sau care are acest potential in contextul pietei. Abordarea prin venit are la baza fluxul de numerar obtenabil prin inchirierea proprietatilor imobiliare, sau prin desfasurarea unei activitati economice specifice unor proprietati gemneratoare de afaceri.

Metodele, sau tehnicile de evaluare a unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt *capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat*. *Capitalizarea venitului* se utilizeaza cand exista informatii de piata despre tranzactii, sau oferte de inchiriere si vanzare de proprietati imobiliare comparabile, pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an. *Analiza fluxului de numerar actualizat DCF* se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp.

Tehnicile rezultate din abordarea prin venit, in cazul evaluarii terenurilor libere sunt: capitalizarea directa-metoda reziduala; capitalizarea directa-capitalizarea rentei funciare; analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelarii si dezvoltarii.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, tinand cont de caracteristicile acesteia, precum si de absenta unor informatii referitoare la inchirieri de terenuri in aria geografica a proprietatii imobiliare subiect, aceasta abordare nu a putut fi utilizata in cadrul procesului de evaluare.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procedeul de estimare a valorii unei proprietati imobiliare prin care se realizeaza o defalcare teoretica a proprietatii prin componentele sale – teren si constructie. Aceasta defalcare este doar teoretica, intrucat participantii de pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare in ansamblul ei, nu defalcat pe terenuri si cladiri. Prin aceasta metoda de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare, se estimeaza la data evaluarii costul realizarii unui substitut al constructiei existente, din care se vor scadea toate deprecierea acesteia. Prin adaugare la acest rezultat a valorii terenului, se obtine o indicatie a valorii dreptului asupra proprietatii imobiliare subiect.

Abordarea prin cost, ca si abordarea prin piata si abordarea prin venit, se bazeaza pe comparatia datelor de piata. Abordarea este credibila in special cand valoarea amplasamentului este bine sustinuta de piata, iar constructiile aferente acestuia sunt noi, sau au o depreciere minora si in aceste conditii, reprezinta, cel mai probabil, cea mai buna utilizare a terenului/amplasamentului considerat liber.



În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în abordarea prin cost se stabilește:

- *tipul de cost adecvat*, acesta fiind cost de înlocuire, sau cost de reconstruire. Alegerea tipului de cost este determinată de vechimea, sau unicitatea construcției, diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă;
- se estimează costurile *directe și indirecte* ale clădirii, la data evaluării;
- se estimează *profitul dezvoltatorului*;
- se calculează *costul de nou* al construcției, prin însumarea costurilor directe și indirecte, plus profitul realizat de către dezvoltator;
- se estimează *deprecierea cumulată* a clădirii, aceasta fiind definită ca o pierdere de utilitate cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice și ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Deprecierea cumulată suferită de o construcție este rezultatul a trei factori care pot acționa împreună, sau independent, aceștia fiind: *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă (economică)*;
- se scade *deprecierea cumulată* din costul de nou al clădirii, pentru estimarea *costului de înlocuire/reconstruire net*;
- se adaugă *valoarea terenului* la *costul de înlocuire/reconstruire net* al clădirii situate pe amplasament, pentru obținerea **valorii dreptului absolut** asupra proprietății imobiliare subiect.

GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 67: "evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost respectiv înlocuire/reconstruire și să utilizeze unul dintre aceștia în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare".

Cele două tipuri de cost sunt diferențiate astfel:

- **Costul de reconstruire** este costul estimat pentru a reconstrui, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale ale construcției subiect;
- **Costul de înlocuire** este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției subiect evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

În procesul de evaluare a unui teren, metodele alternative care deriva din *Abordarea prin cost* sunt: *Extractia de pe piață și Alocarea (proportia)*.

Extractia este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor estimată prin metoda costului de înlocuire net. Estimarea valorii construcțiilor implică două situații: construcțiile adaugă valoare terenului, sau construcțiile nu adaugă valoare terenului.

Alocarea se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic, sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare.



Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	204.0 m ²
Suprafata utila	92.0 m ²	Suprafata construita	92.0 m ²
Numar camere	3	Numar bai	1
Incalzire	alte	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Sistem incalzire	Centrala proprie, Calorifere	Stare interior	Renovat
Ferestre cu geam termopan	PVC	Usa intrare	PVC
Izolatii termice	Exterior, Interior	Podele	Parchet, Gresie
Usi interior	PVC		

Casa noua - zona Braila St 204 mp. Sc = 92 L = 20 m, renovata recent, semidecomandata, compusa din 3 camere, baie, bucatarie, 2 holuri, izolata termic interior - exterior, centrala termica, fianta si gresie noua, parchet laminat, beci, magazie, curte pavata, gard caramida, acces auto Beneficaza de toate utilitatile, Iulian - 0768136549, Incalzire: Centrala proprie, Stadiul constructiei: Finalizat, numar camere 3, numar bai 1, suprafata utila 52, suprafata terenului 200, dupa proiect constructia 200, anul constructiei: 2000

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Sistem Incalzire: Centrala proprie, Calorifere
Finisaje:
Stare interioara: Renovat
Ferestre cu geam termopan: PVC

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-vidin/7808627f706f6455.html>

Specificatii

Suprafata terenului	430,0 m ²	Suprafata villa	60,0 m ²
Suprafata construita	60,0 m ²	Numar camere	5
		Numar bai	1
Incalzire	altala	Structura de rezistenta	caramida
Învelitoare acoperis	Tabla	Numar bucatarii	1
Numar fronturi	1	Front stradal	12

Se ofera spre vanzare casa zona vidin str=430 mp s=60 mp d=12 m construita din caramida amestecata cu paruta acoperita cu tabla incalzire cu circuitorata la canalizare, ferestre termopan baie bucatarie f.g parchet, 5 camere pret=220 000 lei negociabil tel 0728 641593 0743 483420 . numar camere: 5, numar bai: 1, suprafata vila: 60, suprafata totala: 430, suprafata construita: 60 anul constructiei: 1900

Alte caracteristici:

Structura rezistentă: caramida
Invelitoare acoperiș: Tabla
Nr. Bucătării: 1
Nr. Fronturi: 1
Front stradă: 12
Utilități:
Utilități Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare
Sistem Incalzire: Centrala proprie, Calorifere
Finisaje:
Stare Interior: Buna
Ferestre cu geam termopan: PVC
Podea: Parchet Grișie

PROPRIETATI COMPARABILE	COMP.1	COMP.2	COMP.3
LOCALIZARE	CART. BRAILITA	CART. BRAILITA	CART. VIDIN
PRET VANZARE €	52.800	55.000	45.060
SUPRAFATA TEREN mp	370	350	630
ARIE UTILA mp	130	92	60
PIF	2010	2000	1900
COST DE NOU €/mp	309	309	309
DEPRECIERE (%)	0%	14%	90%
COST DE INLOCUIRE NET €/mp	309	266	31
COST DE INLOCUIRE NET €	40.170	24.480	1.860
VALOARE TEREN €	12.630	30.520	43.200
VALOARE TEREN €/mp	34	87	69

In vederea estimarii Costului de inlocuire de nou, am folosit "INDREPTARUL TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE – PROCENTUAL SI VALORIC", editura MATRIX ROM, editia decembrie 2019, Fisa nr.36 – Locuinta individuala in mediu urban, avand centrala termica proprie, beci, invelitoare tabla zincata, zidarie caramida, plansee din beton armat, toate facilitatile. Conform acestei fise, total cost de nou €/mp/Arie utila = 309.

La baza estimarii deprecierei a stat "GHIDUL P135 – COEFICIENTI DE UZURA FIZICA, Anexa nr.5, Subgrupa Cladiri de locuit" publicat de MLPAT- INCERC. Pentru vechime de 19 de ani, in cazul cladirilor considerate a fi in „Stare tehnica buna” gradul de uzura este 14%, iar pentru o vechime de peste 90 de ani, 90%.

A fost selectata *Comparabila 3*, prin prisma localizarii, cat si prin asemanarea caracteristicilor fizice cu cele ale proprietatii subiect: 69€/mp x 255 mp =17.595 €

VALOAREA ESTIMATA A TERENULUI (rotunjita): 17.600 €/83.750 Lei

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor este etapa procesului de evaluare in care sunt analizate rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor in evaluare si se selecteaza o singura valoare. Concluzia se fundamenteaza pe **adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea datelor colectate** in procesul de evaluare.

- **Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul analizeaza adecvarea unei abordari, in functie de scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode este raportata la tipul proprietatii imobiliare supuse evaluarii, viabilitatea pietei si scopul evaluarii.
- **Precizia:** Prin acest criteriu se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate imobiliara comparabila analizata.
- **Cantitatea si calitatea datelor colectate:** Informatiile privind vanzarile in cazul proprietatilor rezidentiale de tip teren intravilan sunt mult mai numeroase pe piata specifica, relevanta rezultatelor fiind mai rezonabila si elocventa in cazul **Abordarii prin piata.**

	Valoarea estimata prin Abordarea prin piata	Valoarea estimata prin Abordarea prin cost
Adecvarea	Cantitatea si calitatea mare de informatii despre tranzactiile efectuate: se considera aceasta abordare ca fiind adecvata (+)	Cantitate redusa de informatii, aceasta abordare este mai putin adecvata (-)
Precizia	Un numar adecvat de proprietati comparabile, iar ajustarile sunt calculate cu acuratete, astfel rezultand o precizie foarte buna (+)	Sunt folosite informatii culese din publicatii de specialitate, cu o precizie care ar putea fi relativ buna (-)
Cantitatea de informatii	Relativ mare (+)	Suficienta (-)

Rationamentul profesional care a stat la baza selectarii rezultatului final si stabilirea concluziei asupra valorii, a avut in vedere credibilitatea, relevanta, adecvarea informatiilor luate in considerare in aplicarea fiecarei metode de evaluare, tinandu-se cont de scopul evaluarii. Abordarile valorii nu au fost aplicate cu caracter formal, fiecare dintre ele fiind aplicata pe baza informatiilor de pe piata specifica, verificate si credibile.

Pentru aprecierea unei valori de piata corespunzatoare pentru proprietatea imobiliara subiect, in urma aplicarii celor 2 abordari specificate in tabelul de mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

- Abordarea prin piata: **15.300 €/72.800 Lei**
- Abordarea prin cost: **17.600 €/83.750 Lei**

Tinand cont de toate criteriile enumerate anterior, de cantitatea de informatii si relevanta acestora, de caracteristicile proprietatii imobiliare subiect si de scopul evaluarii, valoarea de piata estimata la data evaluarii 12.04.2019 este cea rezultata in urma Abordarii prin piata:

15.300 €/72.800 Lei,

1 € = 4,7596 LEI la data evaluarii 12.04.2019;

Nota: valorile obtinute nu contin TVA

Estimarea valorii superficiei

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 situatia analizata nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, astfel incat perioada de recuperare a pretului de vanzare a terenului se va situa in intervalul cuprins intre 25 si 49 ani, tinand cont de reglementarile Consiliului Local al Municipiului Braila.



În vederea estimării valorii dreptului de suprafață, este necesară determinarea factorului de actualizare.

Determinarea factorului de actualizare: $Fact = \frac{1}{(1+k)^n}$ unde $k = R_b + R_i$ (R_b = rata dobânzii fără risc; R_i = riscul investiției);

- R_i = Risc exterior + Risc Interior (caracteristic proprietății) = 0% $\rightarrow K = 2,5\%$, corespunzător ratei dobânzii de referință BNR corespunzător valabil pentru luna martie 2019; n = numărul de ani corespunzător perioadei de recuperare în cazul dreptului de suprafață - se consideră 25 de ani.

Conform <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>

* Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a devenit egală cu rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație (conform art.3 din Ordonanța nr.13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru măsurile financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr.607 din 29/08/2011)

Serii lunare

(% per annum)

Luna	Dobânda de politică monetară	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
mar.2019	2,50	3,50	1,50
feb.2019	2,50	3,50	1,50
ian.2019	2,50	3,50	1,50
ian.2019	2,50	3,50	1,50

- $V_{\text{suprafata}} = \text{Valoarea terenului} : \sum_{i=1}^{25} \frac{1}{(1+2,5\%)^{25}}$
- Valoarea terenului = 72.800 lei/15.300 €
- Suprafața terenului = 255 mp;

Valoare drept suprafață lei/an = 3.270 (687 €)

Valoare drept suprafață lei/an/mp = 12,8 (2,9 €)

Valoare drept suprafață lei/lună = 273 (57,3 €)

Valoare drept suprafață lei/lună/mp = 1,07 (0,2 €)

EVALUATOR ,
Membru titular autorizat EPI: ing. **MARIA DANIELA**
Nr. Leg. 18778
16.04.2019

