

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 265

din 29.05.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 21,00 mp indiviz din suprafața de 277,00 mp, situat în Brăila, str. Tecuci nr. 15, NCP 92385, solicitantei **ȚĂPOI OLGA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Țăpoi Olga, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6293/27.02.2019;

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, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 201/27.04.2018, anexa nr. 6.90, poz. 1;

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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 21,00 mp indiviz din suprafața de 277,00 mp, situat în Brăila, str. Tecuci nr. 15, NCP 92385, solicitantei **ȚĂPOI OLGA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, 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 **7,24 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 Beneficiarul 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 handwritten signature in blue ink, appearing to read "DRĂGAN ION", written below the printed name.

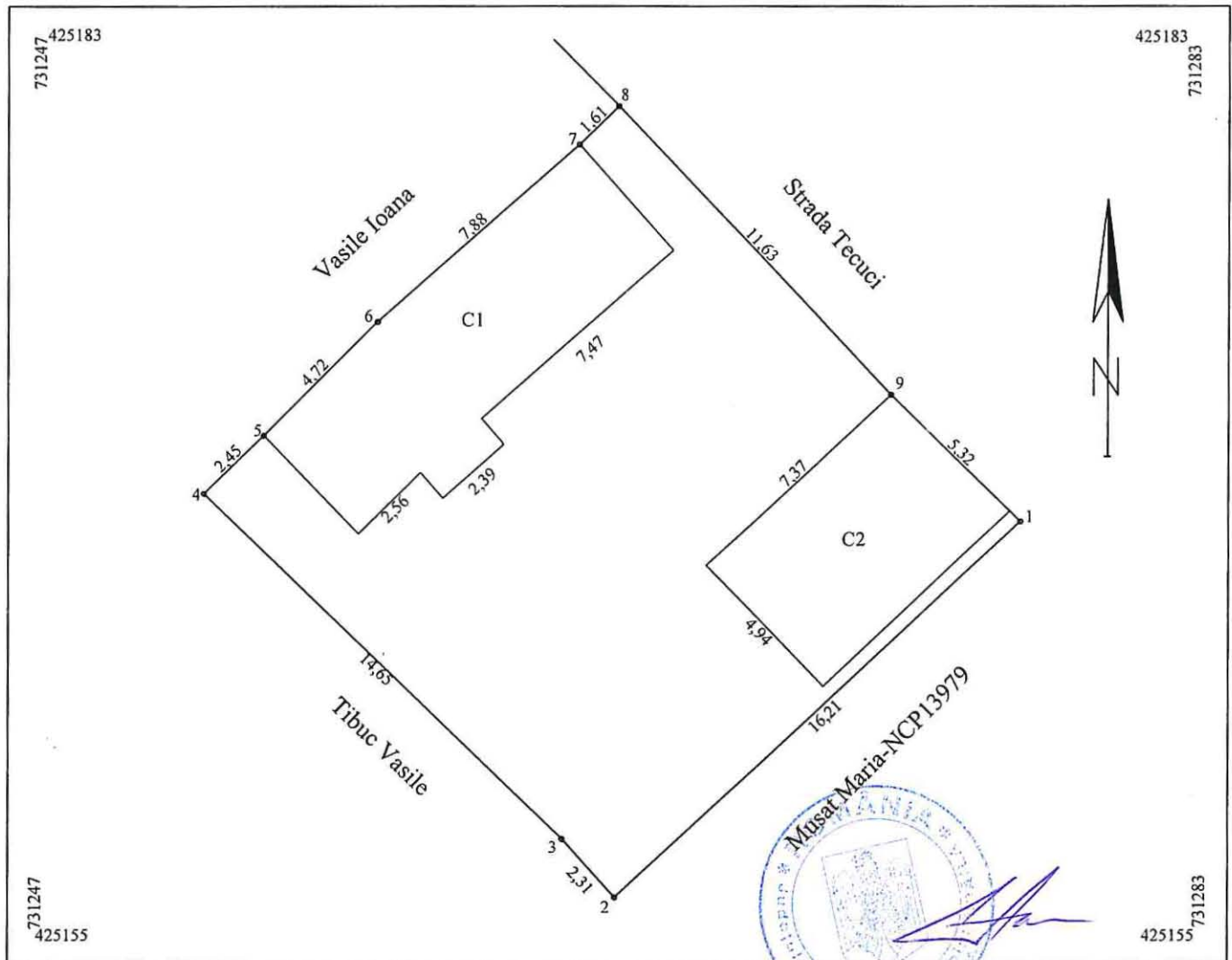
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

ANEXA NR. 1
la #CLM nr. 265/29.05. 2019

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
92385	277	strada Tecuci nr 15

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
92385	Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	277	limite materializate de gard
Total		277	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	54	Locuinta cu supr.desfasurata = 54mp
C2	CL	37	Locuinta cu supr. desfasurata = 37mp-fara acte de proprietate
Total		91	

Suprafata totala masurata a imobilului = 277mp
 Suprafata din acte = 256mp

Executant: ing. Mocanu Metin Cosmin pentru SC TRADING 3M SRL Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corectitudinea acestora cu realitatea din teren Nr. 0867 Data: 2019 Stampila Clasa III	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCPI
---	--

ANEXA NR.2
la HCLM nr. 265 / 29.05 2019

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii : Teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata de 21 mp proprietatea Municipiului Braila- Domeniul privat, situat in Braila, Strada Tecuci, nr 15, jud Braila, avand nr cadastral 92385, inscris in CF 92385/Braila.

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie si estimarea valorii redeventei-superficieii pentru o suprafata de teren de 21 mp din cei 277 mp din total teren situat in Braila, strada Tecuci nr 15

Prezentul raport a fost intocmit de:
Ec. Lazar Mihaela- Evaluator ANEVAR, specializarea EPI, EBM

Prezentul raport:

- a fost intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR
- este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit
- este valabil numai cu stampila in original a evaluatorului care a intocmit raportul

Solicitant: Tapoi Olga
Proprietar: Primaria Municipiul Braila- Domeniul Privat
Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Tapoi Olga

- aprilie 2019 -



Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2019
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



S I N T E Z A

**Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila- Domeniul Privat
Si Tapoi Olga.**

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata de 21 mp proprietatea Municipiului Braila, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Tecuci, nr 15, jud Braila, avand nr cadastral 92385

Scopul evaluării - Scopul evaluării - estimarea **valorii de piata** a proprietatii de mai sus, in vederea **constituirii unui drept de superficie** si estimarea redeventei-superficieii pentru o suprafata de 21 mp din cei 277 mp

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 04.04.2019 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de 4.7542 lei/euro.

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile si documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport.

Au fost consultate ofertele agentilor imobiliare, publicatiile de specialitate privind piata terenurilor, etc.

De asemenea, consultantul a utilizat informatii existente in arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluării - metode de evaluare.

In functie de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordari pentru determinarea valorii, abordari larg acceptate de institutiile financiare, instante de judecata, companii, etc. si recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;



-abordarea prin venit.

Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca **pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 21mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Tecuci, nr 15, jud Braila, inscris in CF 92385/Mun. Braila, avand nr cadastral 92385. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 3.937 lei , adica 187,47 lei/mp la data de 04.04.2019.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	187.47
Suprafata (mp)	21
Valoare teren (lei)	3,937
Superficie-Redeventa anuala (lei /mp/an)	7.24
Superficie-Redeventa (lei/mp/luna)	0.60
Superficie-Redeventa anuala pt total suprafata	151.96
Superficie-Redeventa pt total suprafata (lei/luna)	12.66

Ipoteze restrictive

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de evaluator.

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobandit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.



Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv planurile terenului si documentatia cadastrala

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de suprafie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate în LEI și EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în trei exemplare, toate originale, doua fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Lazar Mihaela

Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 277 mp proprietatea Municipiului Braila, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Tecuci, nr 15, jud Braila, inscris in CF 92385/Mun. Braila, avand nr cadastral 92385. Din acest teren s-a solicitat evaluarea doar a 21 mp pentru care clientul doreste sa stie valoarea dreptului de suprafacie.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate asupra terenului supus evaluarii detinut de catre Municipiul Braila- Domeniul privat. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea **valorii de piata** a proprietatii mai sus amintite in vederea constituirii unui drept de suprafacie.

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2019. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 04.04.2019. Data raportului este 05.04.2019.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 04.04.2019 in prezenta solicitantului raportului, dna Tapoi Olga.

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2019:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

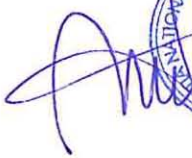
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societatii evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general.




o “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (în cazul imobilizărilor corporale mobile specializate premisa evaluării este aceea ca transferul se va face împreună cu amplasamentul/componenta imobiliară, în ipoteza („instalat / montat pe amplasament”);

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

- Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Studiul de evaluare a avut în vedere standardele din domeniul evaluării și standardele internaționale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justă (de piață) care se definește în continuare conform standarde.

„ **Valoarea de piață a proprietății imobiliare reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri** “.

- **Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștința de cauză într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.**

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.

- **Valoarea de piață pentru utilizarea existentă**

„ **Valoarea de piață pentru utilizarea existentă reprezintă suma estimată pentru care o ciadire ar putea fi schimbată, la data evaluării, pe baza ipotezei de continuare a utilizării actuale, dar presupunând ca imobilul este liber/neocupat, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere** “.

Costul de înlocuire net (CIN)

„ **Costul de înlocuire net (CIN) este o procedura de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate care se vând rar sau niciodată, altfel decât ca părți ale unei afaceri. Aceasta nu este considerată ca o metoda derivată din piață, deși unele analize, care stau la baza unor estimări ale valorii de piață, se bazează pe date derivate din analiza CIN al vânzărilor instalațiilor de producție. În absența unor date de piață CIN este adoptat ca substitut (înlocuitor) al analizei de piață**“.



Standardele internationale de evaluare definesc principalele valori si concepte folosite in acest raport, dupa cum urmeaza:

Rata de capitalizare: Orice divizor (de obicei, exprimat procentual) care este folosit pentru a transforma venitul in valoare.

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 04.04.2019 de 4,7542 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 92385/Mun Braila

⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2018 precum si a ghidurilor ANEVAR 2019;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitanti, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca



urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

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.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

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. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror



impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

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;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Deși s-a solicitat evaluarea doar a 21 mp din întreg lotul, Evaluarea a fost realizată pe întregul lot de teren de 277 mp având în vedere faptul că nu se găsesc pe piața oferite spre vânzare în zona analizată terenuri cu suprafețe atât de mici. S-a obținut astfel prețul /mp de teren .

Condiții limitative:

Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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 relativ la proprietatea în chestiune;



Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar dacă pe teren se afla edificat construcția cu destinația rezidențială, regim de înălțime P+M.

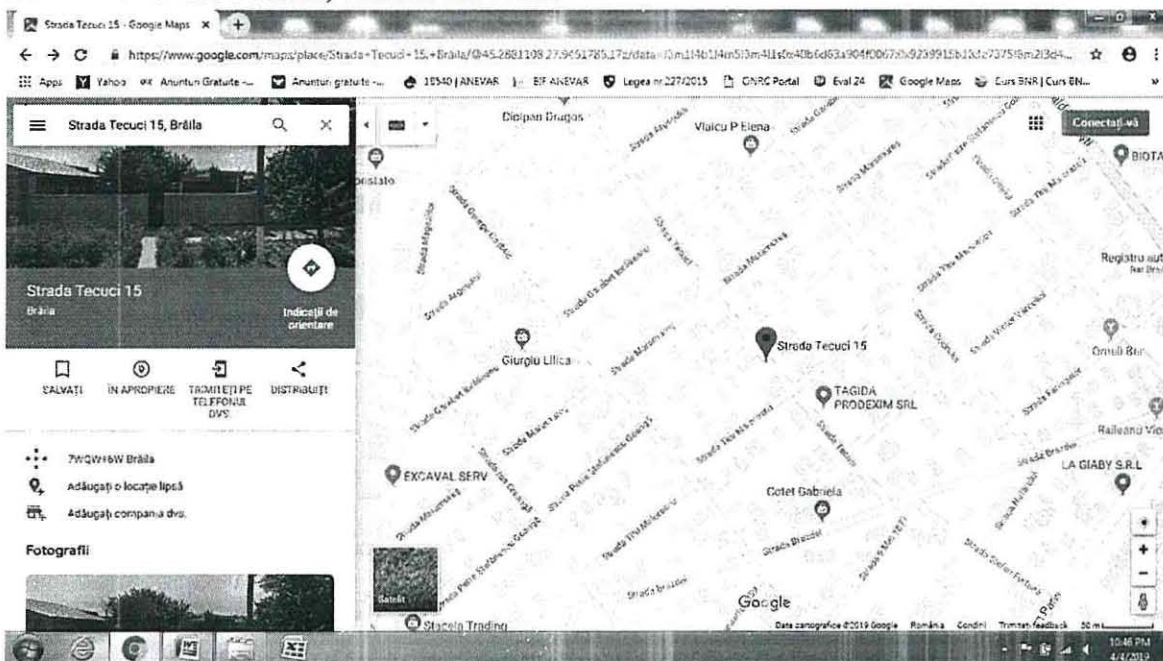
2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren în suprafața de 277 mp proprietatea Municipiului Braila, categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Tecuci, nr 15, jud Braila, înscris în CF 92385/Mun. Braila, având nr cadastral 92385. Pe teren sunt edificate două construcții cu regim de înălțime P în suprafața construită la sol de 54 mp și respectiv 37 mp, edificate din 1954- care nu fac obiectul evaluării. Din total suprafața de teren s-a solicitat stabilirea suprafeței doar pentru o suprafața de 21 mp, restul terenului fiind deja concesionat.

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspecției efectuate de evaluator, în baza documentelor atasate la prezentul Raport și conform discuțiilor cu proprietarul, este zona periferică a Mun Braila, pe Strada Tecuci, nr 15, în cartierul numit Chercea, în perimetrul format din străzile sos Baldovinsti și Sos Focsani, comuna din Paris.



Este o zonă preponderent rezidențială, caracterizată prin proprietăți rezidențiale unifamiliale, cu regim de înălțime parter sau P+1E.. Accesul la proprietate se face direct din strada Tecuci, strada asfaltată cu câte o bandă pe fiecare sens de mers. Utilități – pe teren.



Concluzie privind zona de amplasare: Zona periferica, rezidentiala.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelalte piete. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosintei acestora nu implica si transportul efectiv al bunului, iar fiecare cladire vanduta sau cumparata este diferita de celelalte prin pozitionare, alcatuire, infrastructura aferenta etc.

Potrivit analizei imobiliare.ro in 2018 piata imobiliara locala s-a lovit de o serie de factori perturbatori care i-a franat cresterea anuala. Astfel ca daca la finalul anului 2017 cresterea anuala preturilor ajunsese la 12.4% la final de 2018 cresterea a franat pana la 9.1%.

Principalii factori care influenteaza scaderea preturilor sunt :

- Evolutiei indicelui ROBOR
- Programului prima casa care beneficiaza de la un an la altul de fonduri din ce in ce mai reduse

Astfel:

1. Din toamna anului trecut, indicele ROBOR a inceput sa creasca ca efect al unor masuri controversate ale Guvernului. In prezent, indicii ROBOR la trei luni (luat in calcul la creditele Prima Casa) si ROBOR la sase luni (referinta pentru creditele ipotecare) sunt in jurul pragului de 3%, cu perspective de crestere lenta, dar sigura, si in perioada urmatoare, dupa ce o buna perioada de timp au fost la mai putin de 1%.

Asta inseamna ca toti cei care au deja credite pentru locuinte si toti cei care urmeaza sa cumpere locuinte printr-un imprumut vor plati rate mai mari

2. BNR VREA SA LIMITEZE CREDITAREA

Un document intrat in posesia publicatiei Wall-Street arata ca Banca Nationala Romaniei (BNR) vrea sa micsoreze semnificativ gradul de indatorare pentru creditele ipotecare la 40% in cazul creditelor in lei cu dobanda variabila, asa cum sunt aproape toate imprumuturile acordate in tara. Cu alte cuvinte, rata la credit ar urma sa reprezinte cel mult 40% din venitul disponibil al solicitantului, calculat ca diferenta intre venitul total al familiei si cheltuielile de subzistenta, in conditiile in care, in prezent, unele banci aplica un grad de indatorare de pana la 70%. Daca aceasta masura va fi implementata, numarul persoanelor care vor avea venituri suficiente pentru a se incadra pentru un imprumut va fi mai mic.

Cresterea ROBOR-ului si limitarea creditarii vor avea ca efect o scadere a cererii de credite si implicit, de locuinte. Chiar si numai aceste doua elemente sunt suficiente pentru ca numarul de



tranzactii imobiliare sa scada, iar acest lucru este demonstrat de ultimele date publicate de Institutul National de Statistica (INS).

Consecintele celor expuse anterior:

A. MAI PUTINE LUCRARI IN CONSTRUCTIE

Potrivit datelor INS, in primele patru luni ale anului, volumul lucrarilor de constructii pentru cladirile rezidentiale din Romania a scazut cu 24.7%. In plus, volumul lucrarilor pentru cladiri noi de orice fel (rezidentiale, nerezidentiale si ingineresti) a scazut cu 6.1% in aceeaasi perioada. Aceasta scadere este semnificativa, mai ales in contextul in care a avut loc pe parcursul unui singur an calendaristic.

B. MAI PUTINE AUTORIZATII DE CONSTRUCTIE

Datele INS cu privire la autorizatiile de constructii emise de autoritati reprezinta de asemenea un indicator important pentru piata imobiliara, intrucat reflecta interesul investitorilor pentru a incepe noi constructii.

Aparent, lucrurile merg inca bine din acest punct de vedere: in primele patru luni ale anului s-au eliberat 11.852 de autorizatii de construire pentru cladiri rezidentiale, in crestere cu 10.3% comparativ cu perioada similara a anului trecut.

Totusi, daca aprofundam analiza pe regiuni, observam ca, in aceeaasi perioada, numarul autorizatiilor pentru Bucuresti a scazut de la 564 la 547, iar pentru regiunea de Nord-Vest (care include Cluj-Napoca, orasul in care preturile au crescut deja peste nivelul de dinaintea crizei) a scazut de la 516 la 508.

C. PRIMA CASA VA AVEA FONDURI CU 25% MAI MICI

Programul Prima Casa a jucat in rol esential in stabilirea preturilor la locuinte in ultimii ani, inasa in 2019 autoritatile intentioneaza sa aloce fonduri de 1.5 miliarde de lei, in scadere cu 25% de la cele doua miliarde alocate in 2018. Prin urmare, numarul persoanelor care vor putea cumpara o locuinta prin programul Prima Casa va fi mai mic, element care va contribui de asemenea la scaderea cererii, intrucat nu toate persoanele vor avea venituri suficient de mari pentru a se reorienta spre creditul imobiliar.

In concluzie, datele statistice indica pe termen scurt si mediu o scadere a cererii pentru locuinte rezidentiale/comerciale, ceea ce teoretic ar trebuie sa aiba ca efect o scadere a preturilor, mai ales ca oferta va continua sa creasca, chiar daca intr-un ritm mai lent.

Luand in calcul previziunile analistilor de pe piata imobiliara, stabilizarea preturilor locuintelor, incetinirea ritmului de acordare a creditarii, cresterea indicelui ROBOR, accesul din ce in ce mai dificil la creditare, reducerea autorizatiilor de construire, specialistii estimeaza ca piata imobiliara va continua sa scada in 2018-2019. Scaderea cererii influenteaza in mod direct si preturile de tranzactionare a terenurilor necesare realizarii acestora.

Evolutia preturilor din acest an va continua tendinta de domolare inceputa anul trecut, dupa o perioada de cativa ani in care salturile erau aproape duble in fiecare an.

Piata proprietatilor imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii, cererea este relativ scazuta. Situatiia actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a transformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele.

In ceea ce priveste zona analizata in care se afla proprietatea subiect, respectiv zona limitrofa/periferica a loc Braila, factorii care influenteaza in mod negativ cererea in aceasta zona sunt reprezentati de:

- infrastructura nu foarte bine dezvoltata;
- zona periferica a localitatii;



- acces ingreunat la mijloacele de transport in comun, la institutiile de invatamant, lacase de cult etc ;
- Acces pietonal si auto ingreunat;

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor , implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1 . Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de



actualizare (care reflecta randamentul investitie) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Utilizarea trebuie sa fie:

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential



generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- › **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.
- › **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;
- › **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii - rezidentiale.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual , cea ca teren cu dest curti constructii -rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate **de standardele ANEVAR** sase metode de evaluare:

- metoda comparatiei directe de piata



- metoda proportiei (alocariei);
- metoda extractiei;
- metoda parcelarii;
- metoda reziduala;
- metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietățile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafața, dezvoltare potențială etc.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 3 comparabile proprietăți.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;



- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile , amplasamentul, caracteristicile fizice si economice , utilizarea, etc.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta minima de terenuri pentru vanzare , informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vanzatori si de la agentile imobiliare.

In cazul terenului subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei comparabile a caror caracteristici principale sunt prezentate in Anexa 2, astfel:

	C1	C2	C3	C4
Localizare	Cart Chercea Braila	cart Chercea, strada Fanariei,	cart Chercea, zona Fanarie	cart Chercea, strada Decebal
Suprafata	224	242	300	410
Pret ofertat	20400	25000	30000	33000
Pret/mp	91.07	103.31	100.00	80.49
Utilitati	apa, en el; posibilitati canalizare si gaze	teaua de gaze si electrica	toate	toate
Sursa	https://www.olx.ro/oferta/teren-chercea-strada-asfaltata-ID8sVzJ.html#3aab3e4e98	https://www.olx.ro/oferta/and-teren-str-fanariei-zona-chercea-braila-ID5Mxag.html#3aab3e4e98	https://www.imoradar24.ro/lanunturi/300-mp-teren-vanzare-chercea-25937636	https://www.imoradar24.ro/lanunturi/410-mp-teren-vanzare-chercea-29367855

In urma aplicarii metodei compartiei vanzarilor (piata) rezulta :

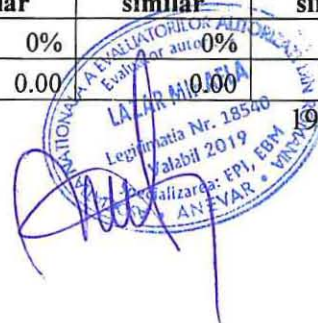
GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile			
		C1	C2	C3	C4
Suprafata teren (mp)	257	224	242	300	410
Preț de oferta/vanzare (euro)		20,400	25,000	30,000	33,000
Preț de oferta/vanzare (€/mp)		91	103	100	80
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		-12%	-17%	-17%	-9%
Valoare ajustare (€/mp)		-11.00	-18.00	-16.67	-7.32
Pret estimat (€/mp)		80.07	85.31	83.33	73.17
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Drept de proprietate transmis	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		-40%	-40%	-40%	-40%
Ajustare (€/mp)		-32.03	-34.12	35.33	29.27
Preț ajustat (€)		48.04	51.18	50.00	43.90



LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR**Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM****SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1****telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro**

Condiții de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		48.04	51.18	50.00	43.90
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		48.04	51.18	50.00	43.90
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		48.04	51.18	50.00	43.90
Condiții de piata	actual	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		48.04	51.18	50.00	43.90
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Cartier Chercea, str Tecuci	Cart Chercea Braila	cart Chercea, strada Fanariei,	cart Chercea, zona Fanarie	cart Chercea, strada Decebal
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (€/mp)		-4.80	-5.12	-5.00	-4.39
Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	257.00	224	242	300	410
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	da	partial	la limita prop.	toate	toate
Ajustare (%)		10%	10%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		-0.01	-0.01	0.00	0.00
CARACTERISTICI economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Zonarea- destinatia legala permisa/ constructii existente	Rezidential, intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00



Alte ajustari	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-5	-5	-5	-4
Pret ajustat (€)		43.24	46.07	45.00	39.51
Ajustare totala neta absoluta (€)		-37	-39	-38	-34
Ajustare totala neta procentuala		-50%	-50%	-50%	-50%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		37	39	38	34
Ajustare totala bruta procentuala		60%	60%	50%	50%
Nr ajustari					
VALOARE ESTIMATA (€/mp)	39.51	VALOARE ESTIMATA (lei/mp)		187.47	
VALOARE ESTIMATA EURO	10,200.00	VALOARE ESTIMATA LEI		48,400.00	
cea mai mica Ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		C4			
curs BNR la 04.04.2019			4.7445		

In urma aplicarii metodei , prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C4 unde Pret corectat/mp = 39.51 eur/mp echivalentul a 187.47 lei/ mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru C4, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 257 mp proprietatea Mun Braila este de 39.51 E/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 4, zona in care se incadreaza si terenul evaluat, astfel:

2018- 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.Teiuului, str.Frasin, cart.SITAS	150
		150
	Teren intravilan agricol **	
6.	Sos.Rm. Sarut	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 latirilor (deschidere/lungime) este mai mic decat 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.

** Se ia 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 fofoelor platforme industriale sau agricole valorile se vor diminua cu 65% din valoarea terenului corespunzatoare zonei respective.



Estimarea – dreptului de superficie

Conform *prevederilor legale* „ limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

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

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

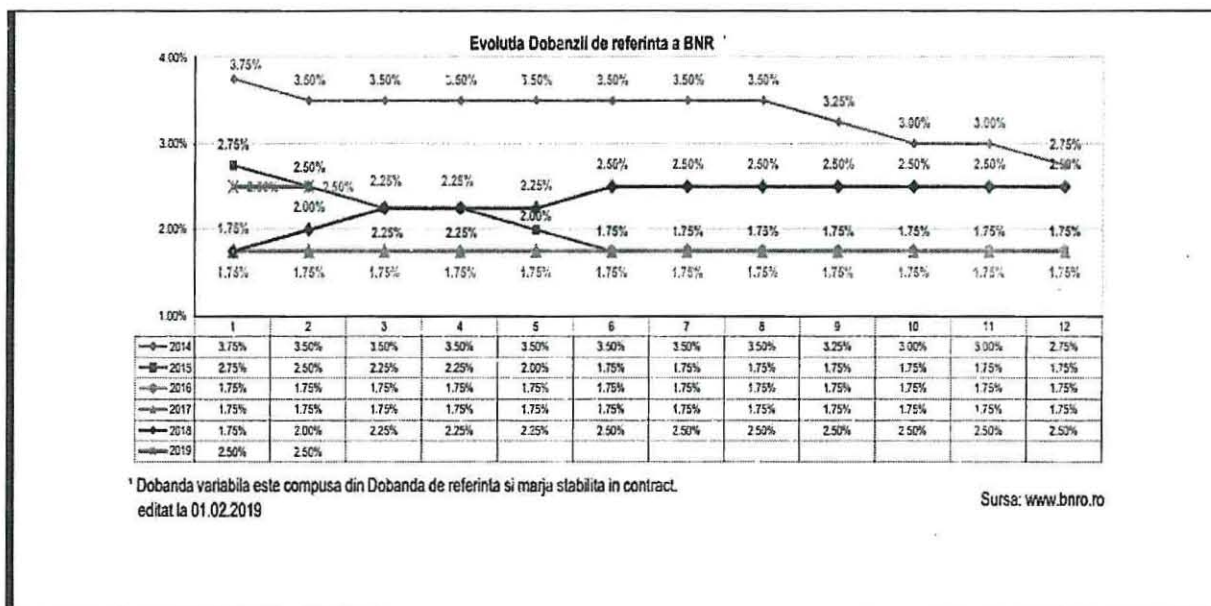
r/s= redeventa-superficiea anuala

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).



R_i = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda
1	Apr-18	2.25
2	May-18	2.25
3	Jun-18	2.5
4	Jul-18	2.5



5	Aug-18	2.5
6	Sep-18	2.5
7	Oct-18	2.5
8	Nov-18	2.5
9	Dec-18	2.5
10	Jan-19	2.5
11	Feb-19	2.5
12	Mart-19	2.5
	MEDIA	2.46%

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	0.10%
conditii economice	0.05%
management	0.05%
Risc interior	0.30%
localizare	0.15%
dimensiune/calitatea spatiului	0.15%
TOTAL	0.40%

$$K = 2.46 \% + 0.40 \% = 2.86\% \quad 25.91$$

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	187.47
Suprafata (mp)	21
Valoare teren (lei)	3,937

Superficie-Redeventa anuala (lei /mp/an)	7.24
Superficie-Redeventa (lei/mp/luna)	0.60

Superficie-Redeventa anuala pt total suprafata	151.96
Superficie-Redeventa pt total suprafata (lei/luna)	12.66

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;



- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 21 mp, apartinand MUNICIPIULUI BRAILA - Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Tecuci, nr 15, , jud Braila, inscrist



in CF 92385/Mun. Braila, avand nr cadastral 92385 evaluat in vederea
constituirii unui drept de suprafata este de 3.937 lei la data de 04.04.2019.

Suprafacie-Redeventa anuala (lei /mp/an)	7.24
Suprafacie-Redeventa (lei/mp/luna)	0.60
Suprafacie-Redeventa anuala pt total suprafata	151.96
Suprafacie-Redeventa pt total suprafata (lei/luna)	12.66

Expert Evaluator EPI, EBM
Ec. Lazar Mihaela

