

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR.322

din 25.06.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 40,00 mp, situat în Brăila, str. Abrud nr. PT4, NCP 4530, solicitanților **ICHIM MARIUS și ICHIM MARICA - MELANIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Ichim Marius, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 12979/23.04.2019;

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, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 40,00 mp, situat în Brăila, str. Abrud nr. PT4, NCP 4530, solicitanților **ICHIM MARIUS și ICHIM MARICA - MELANIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **7,77 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de superficie în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

GOJAN PETRU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



ANEXA NR. 1.
LA HOTIN NR. 322/25.06.2019

PLAN DE DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.

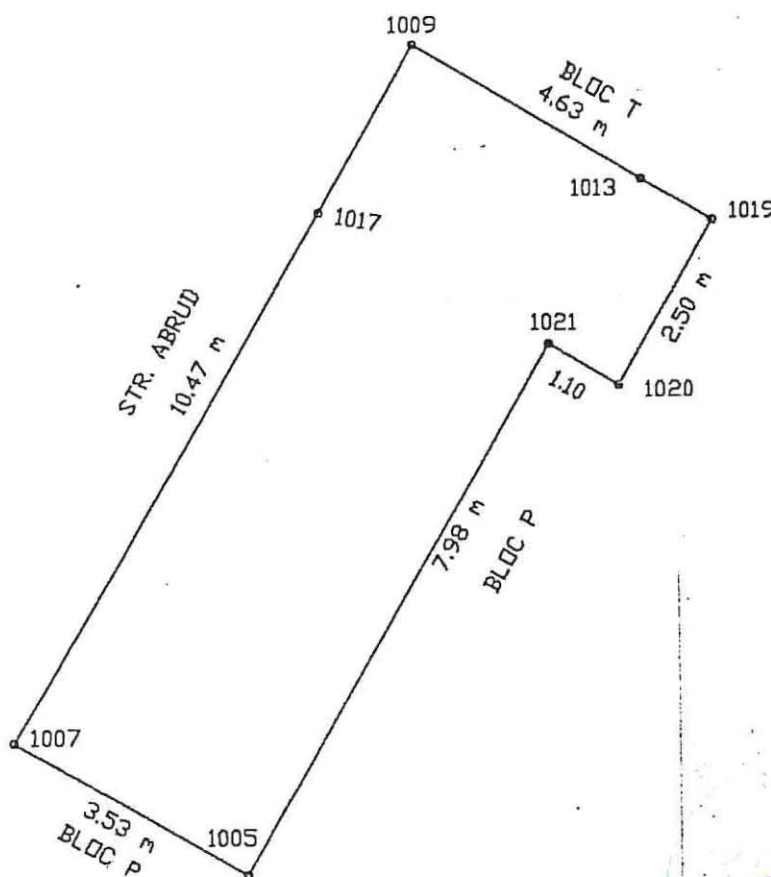
SCARA 1 : 100

Judetul BRAILA ,
Teritoriul adm. Municipiul BRAILA
Cod SIRUTA - 42682/2
Adresa Imobilului
STR. ABRUD - PT 4
Nr. cadastral al bunului Imobil

ONCCG
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRAILA
Nr. înreg. 1123 data 19.02.2019
Administrativ
TA 42682
ABRU
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRAILA
Inspector,
Ing. Cristian TRUFAS
Inspector de specialitate

Nr. cadastral provizoriu

4530



PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Executat de ing. DAN NICHIFOR



FEBRUARIE 2001

ICHIM MARIUS
0742090453

Nr. raport 77/16.04.2019

ANEXA NR. 2.

LA HCM NR- 322 /26.06.2019

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT : Teren in suprafata de 39.74 mp situat in Braila, Strada Abrud , PT4, jud Braila identificat cadastral sub nr. 4530 si in scris in CF 70908/Braila



Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de supraficie si estimarea valorii redeventei-superficiei

Destinatar: ICHIM MARIUS si ICHIM MARICA MELANIA si SERV IMPOZITE SI TAXE

Client: ICHIM MARIUS

Proprietate c\: Teren situat in oras Braila, strada Abrud, PT4, judet Braila.

Data evaluarii: 10.04.2019

Data raportului: 15.04.2019



CUPRINS

PARTEA INTAI- INTRODUCERE

1. Cuprinsul raportului.....	1
2. Sinteza raportului.....	3

PARTEA A DOUA- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2. Identificare clientului si a utilizatorilor desemnati.....	5
3. Scopul evaluarii.....	5
4. Identificarea activului supus evaluarii.....	5
4.1. Identificarea proprietatii de evaluat.....	5
4.2. Identificarea dreptului de proprietate.....	5
5. Tipul valorii.....	6
6. Data evaluarii.....	6
7. Inspectia proprietatii.....	7
8. Moneda in care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata.....	7
9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	7
10. Procedura de evaluare.....	7
11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	8
12. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
14. Declararea conformitatii cu SEV.....	10
15. Descrierea raportului.....	10

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare.....	12
2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii.....	15
3. Descrierea proprietatii (terenului).....	16
4. Istoricul proprietatii subiect.....	15

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1. Analiza pietei proprietatilor imobiliare la nivel national.....	17
4.2. Analiza pietei proprietatilor imobiliare la nivel local si zonal.....	18
4.2.1. Oferta competitiva.....	19
4.2.2. Analiza cererii.....	19
4.3. Analiza echilibrului pietei.....	19

PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....20
2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate a fi construita.....20

PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata.....21

PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 1 Analiza rezultatelor.....30
- 2 Concluzia asupra valorii.....30

Anexele Raportului

- 1 Anexa 1- poze imobil.....31
- 2 Anexa 2 –Documente.....35
- 3 Anexa 3 – Anunturi vanzare comparabile teren..... 39

SINTEZA RAPORTULUI

SUBIECTUL EVALUAT: Teren intravilan

LOCALIZARE: Strada Abrud, PT 4 ,judet Braila

BENEFICIAR: ICHIM MARIUS si ICHIM MARICA
MELANIA si SERV IMPOZITE SI
TAXE

DATA EVALUARII: 10.04.2019

CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,7526 RON

SCOPUL EVALUARII: Estimarea valorii de piata in vederea
constituirii dreptului de suprafacie cu titlu oneros pentru terenul evaluat
si estimarea valorii redeventei-superfíciei .



OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarile de piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

Abordarea prin piata :

Valoare de piata : 34 eur / mp (161 ron/ mp) .

Valoarea nu include TVA

<u>Redeventa teren in suprafata de 39.74mp cf Extras Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 22530/12.03.2019</u>	
Redeventa anuala lei/mp	7.77 lei
Redeventa anuala total suprafata (39.74 mp)	309 Lei
<u>1.64 Eur/mp/an</u>	
Redeventa lunara lei/mp	0.65 Lei
Redeventa lunara total suprafata (39.74 mp)	26 lei
<u>0.14 Euro/mp/luna</u>	
Curs euro : (10.04.2019)	4,7526 Lei /eur



PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Subsemnata Velicu Casiana Nicoleta membru titular ANEVAR conform legitimatie membru nr. 17047 emisa de ANEVAR specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile declar ca evaluarea a fost facuta in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2018.

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care mi-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certific urmatoarele:

- ❖ Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al proprietatii . Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare.
- ❖ Prezentarea faptelor din raport este corecta si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- ❖ Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea am presupus ca informatiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- ❖ Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise, si sunt analizele, opiniile si concluziile personale impartial si, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
- ❖ Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea care sa favorizeze clientul sau legat



de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.

- ❖ Certific faptul ca detin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiuni de evaluare.
- ❖ Declar pe proprie raspundere ca nu am caziersi nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege;
- ❖ Prezentul raport este in concordanta cu Standardelor de evaluare ANEVAR



2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Evaluarea a fost solicitata de persoana Ichim Marius si Ichim Marica Melania in calitate de beneficiari ai dreptului de superficie asupra imobilului supus evaluarii .

Utilizatorul este : ICHIM MARIUS si ICHIM MARICA MELANIA si SERV IMPOZITE SI TAXE.

3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea „**valorii de piata**” a imobilului supus evaluarii, asa cum este definita in Standardele de evaluare ANEVAR in vederea acordarii dreptului de superficie cu titlu oneros pentru terenul evaluat.

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata si a valorii aferente dreptului de superficie pentru terenul evaluat.

Prezentul raport este realizat pentru scopul mai sus mentionat.

4. Identificarea activului supus evaluarii

4.1. Identificarea proprietatii de evaluat

Activul supus evaluarii este reprezentat de imobil situat in Braila, teren intravilan categoria curti-constructii, Strada Abrud PT4, jud Braila in suprafata de 39.74 mp identificat cadastral sub nr.4530 si inregistrat in CF 70908/Braila conform Extras Carte Funciara pentru informare 22530/12.03.2019

Descrierea imobilului este prezentata detaliat in Partea a 3a, pct 3, pag 12.

4.2. Identificarea dreptului de proprietate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat detinut de catre Municipiul Braila – Domeniul Privat conform datelor prevazute in Extrasul de Carte Funciara anexat.

5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluarii respectiv stabilirea **valorii de piata** a imobilului mentionat in vederea tranzactionarii acestuia asa cum este recunoscuta aceasta in cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, SEV 100- Cadrul general.

Conform acestui standard „*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator 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.”

In vederea stabilirii valorii de piata a imobilului supus evaluarii s-au avut in vedere standarde ANEVAR 2018 care sunt compuse din:

- ♦ Standardele Internationale de Evaluare, la care se adauga;
- ♦ Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluarii

- ♦ SEV 100 – cadrul general care include definitia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- ♦ 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

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.

6. Data evaluarii

Data evaluarii este definita ca fiind *data la care este valabila concluzia asupra valorii.*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 10.04.2019 data la care se considera valabile ipotezele luate in calcul precum si valorile exprimate de evaluator.

In cazul prezentului raport **data evaluarii este 10.04.2019**

7. Insectia proprietatii

Insectia proprietatii a fost efectuata in data de 12.04.2019. Valorile estimate sunt valabile la data precizata in raport si respectiv atata timp cat conditiile specifice nu sufera modificari de natura sa influenteze opiniile prezentate.

8. Moneda in care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata

Valoare exprimata in prezentul raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata



deosebite. Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si in EUR. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluarii (10.04.2019) este cel afisat de BNR si anume 4,7526 lei/eur. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliara specifica etc.)

9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea realizarii prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 22530/12.03.2019

10. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea pe baza unor liste de informatii solicitate clientului;
- Insectia proprietatii;
- Stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale care au stat la baza intocmirii raportului;
- Selectarea tipului de valoare
- Analiza si verificarea informatiilor culese
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietari respectiv:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 22530/12.03.2019

Alte informatii necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

- ❖ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR din data de 10.04.2019;
- ❖ Publicatii privind piata imobiliara;
- ❖ Cataloage de costuri IROVAL;
- ❖ Articole din presa;



- ❖ bazele de date si informatii publice, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- ❖ informatii preluate de la agentile imobiliare zonale si birouri notariale.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietari si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

12. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate”.

Ipoteza speciala „este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie la data evaluarii”.

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatia de urbanism, legile de constructii iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obtinut informatii de la surse considerate credibile fara a-si asuma nicio responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv dar fara a se limita la acestea, starea si structura solului, fundatia etc) sau asupra conditiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in



perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pt intocmirea raportului de evaluare;

- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care sa indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asurna nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- Estimarea valorii din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;
- Previziunile si estimarile in prezentul raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei vanzari cu plata integrala, cash;
- Previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie de piata stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locația indicata in schita cadastrala se considera a fi corecta. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesara pentru a masura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate nu pot fi asumate in mod juridic evaluatorului.
- valorile estimate in EUR sunt valabile atâta timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);



- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- 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 a fost prevazuta in raport.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Informatiile referitoare la nerespectarea categoriei de folosinta a terenului supus evaluarii a fost primita de la proprietar, acesta fiind responsabil pentru datele furnizate evaluatorului

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

Evaluarea a fost pregatita in baza ipotezelor din cadrul instructiunilor agreeate si cu luarea in considerare a mentiunilor din cadrul raportului si rezumat. Mentionez insa ca daca aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimata ar putea fi afectata

13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte parti cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord sa isi asume realizarea misiunii incredintate de catre client in scopul utilizarii precizate in raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a oricaror altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in cuprinsul raportului.



- Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui sa poata fi modificata sau transmisa unor terte parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii imobiliare evaluate, iar valoarea prezentata in raport nu are legatura cu valoare de asigurare.

14. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

15. Descrierea raportului

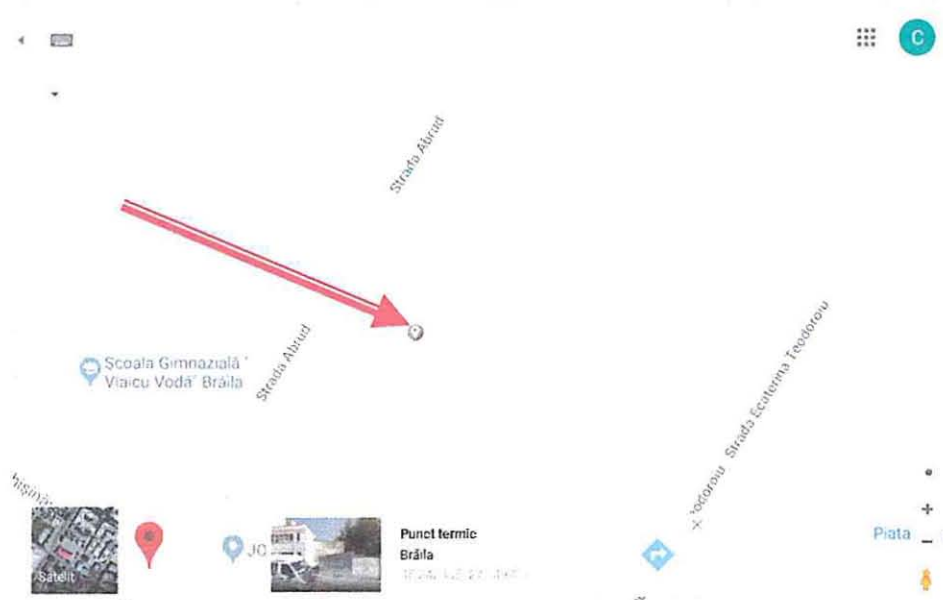
Raportul va fi prezentat in forma scrisa, indosariat ,numerotat semnat si stampilat.



PARTEA A TREIA-PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare

Imobilul subiect al evaluarii noastre, este amplasat in zona periferica a localitatii Braila, Zona Cartier Radu Negru , strada Abrud PT4, la mai putin de 5 km de centrul Brailei. Imobilul este amplasat aproape de intersectia cu strada Chisinau, intre blocuri.



La acest moment zona Cartier Radu Negru este in stagnare, adresandu-se in principal potentialilor clienti cu venituri sub medie.

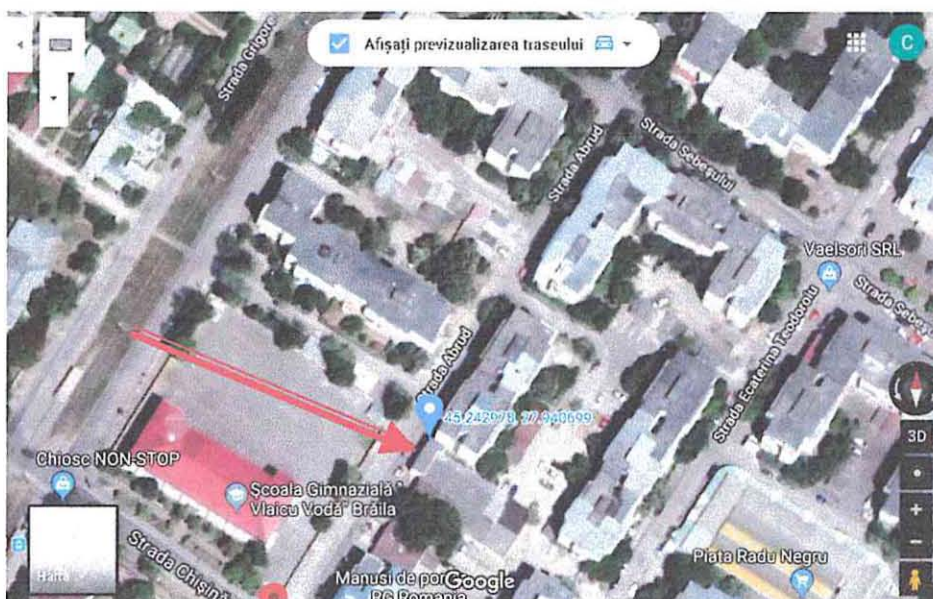
Distanta fata de proprietati complementare (piete, magazine, institutii de invatamânt si lacase de cult etc.) este satisfacatoare. In apropierea cartierului exista institutii de invatamant gimnazial, si exista piete agroalimentare. Utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa - canalizare, energie electrica, gaz metan, telefonie, TV cablu , Internet.

Artere importante de circulatie in apropiere: Auto: Str. Chisinau si strada Abrud. Strazile cartierului sunt asfaltate. Cartierul dispune de utilitati respectiv apa, canalizare, curent electric si bransament la rețeaua de gaze.

In ceea ce priveste **caracterul edilitar** al zonei, afirm ca este o zona rezidentiala periferica. Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala la periferia orasului Braila. In zona sunt amplasate preponderent imobile rezidentiale unifamiliale. **Reteaua de transport in comun (statie autobuz)** se afla in apropierea cartierului, la aprox. 0.5 km, pe Str Chisinau. O unitate

de invatamant gimnazial se afla situata la aprox 0.1 km de clocatia analizata. Unitatile comerciale: supermarketul Penny este la o distanta de aprox 500m iar distanta pana la supermarketul Carrefour poate fi parcursa in aprox. 5 min cu auto. La mai putin de 500 m exista o statie de alimentare carburanti, iar distanta fata de centrul orasului este de aproximativ 4-5 km. In ceea ce priveste spatiile de recreere (parcuri, locuri de joaca pt copii, pt promenada, restaurante etc) acestea nu lipsesc in zona analizata, astfel incat la acest moment cel mai apropiat parc este situat la o distanta de aproximativ 0.5 km (parcul Monument).

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentiala amplasata la periferia localitatii Braila, cu acces din Strada Abrud aproape de intersectia cu strada Chisinau. In zona sunt amplasate preponderent blocuri dar si case unifamiliale de locuit. Dotarile si retelele edilitare sunt satisfacatoare iar ambientul este civilizat. Avand in vedere distanta nu foarte mare fata de centrele de invatamant pregimnazial si gimnazial, fata de centrul orasului, de zonele de recreere, de institutiile bancare precum si de centrele comerciale distanta care nu implica necesitatea mijloacelor proprii de transport, putem concluziona ca zona prezinta un grad de atractivitate ridicata si interes doar pentru acea categorie de cumparatori cu venituri medii si peste medii .



Macrozona- zona Cartier Radu Negru

2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de al folosi, de a-i culege foleasele materiale, de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale



Din documentele prezentate si mentionate mai sus, rezulta faptul ca dreptul asupra proprietatii evaluate – teren - este deplin si apartine Municipiului Braila – Domeniul Privat conform acte anexate la raport.

Din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta al spatiului ulterior.

3. Descrierea proprietatii

Descrierea terenului. Terenul aferent proprietatii evaluate este teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata totala 39.74 mp, aflat in proprietatea Municipiului Braila- Domeniul Privat. Are forma dreptunghiulara si topografie plana. Accesul se realizeaza direct din strada Abrud , strada cu doua sensuri de circulatie, asfaltata.



PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

Analiza pietei reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

4.1. Analiza pietei proprietatilor imobiliare compuse din teren la nivel national

Segmentul terenurilor a fost cel mai lovit de criza, dar ultimul an a adus schimbari majore, cel putin in ceea ce priveste loturile din zonele centrale si semicentrale ale marilor orase. Dezvoltatorii imobiliari au inceput din nou sa investeasca in proiecte rezidentiale de dimensiuni mici si mijlocii, ceea ce, inevitabil, se reflecta in piata terenurilor. Insa specialistii subliniaza ca entuziasmul proprietarilor trebuie temperat: nu vom vedea prea curând cresteri uluitoare de pret similare perioadei anterioare lui 2008.

Terenuri mici amplasate in zone bune ale orasului, suprafete mai mari din imprejurimi sau loturi de casa de la periferiile oraselor, toate s-au devalorizat masiv, in ultimii sapte ani. Insa lucrurile incep sa se indrepte, si pe acest segment – odata cu dezmortirea pietei rezidentiale si a celei a cladirilor de birouri, terenurile au reinceput sa fie cautate. Preturile sunt, in continuare, departe de cele anterioare crizei, insa acest lucru este benefic pentru o piata stabila, subliniaza specialistii.

Categorie importanta intr-o piata imobiliara sanatoasa, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou in joc, investind deocamdata prudent. Cei care cumpara zilele acestea sunt exclusiv cei interesati sa dezvolte un proiecte in viitorul apropiat, astfel ca analizeaza mult mai atent caracteristicile unui teren. Numarul tranzactiilor a urcat simtitor fata de anii trecuti, preturile inca scazute fiind unul dintre cei mai importanti factori.

Luând in calcul evolutia pozitiva a economiei, stabilizarea preturilor locuintelor, accesibilitatea ofertelor de creditare si revenirea cererii pe segmentul rezidential, specialistii estimeaza ca piata terenurilor va continua sa creasca pe parcursul anului 2019.



4.2. Analiza pietei proprietatilor imobiliare compuse din teren la nivel local si la nivelul zonei Cartier Radu Negru

Pentru o mai buna fundamentare a raportului de evaluare , evaluatorul a analizat in cadrul prezentului raport, piata proprietatilor imobiliare compuse din teren situat in intravilanul orasului Braila.

Specificul municipiului Braila, compozitia sa sociala si activitatile economice se modifica in timp, iar obiectivele dezvoltarii urbane actuale incurajeaza flexibilitatea instrumentelor de control privind folosinta terenurilor, ca raspuns al schimbarilor cantitative si calitative ale cererii de functiuni urbane.

Specificul pietei terenurilor il reprezinta produsul acestei pieti si anume terenul urban. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcela este unica si i se asociaza un set particular de calitati, care descriu amplasamentul si caracteristicile fizice.

In judet valorile estimative pentru intravilan au crescut fata de anul trecut conform studiului realizat de Corpul expertilor tehnici, astfel incat pretul terenurilor intravilane din judet inregistreaza o majorare a valorilor de circulatie. De exemplu, terenurile intravilane din judet, zona periurbana, situata in Chiscani, Varsatura sau Lacu Sarat sunt cotate la 80 lei/mp(18 eur/mp) fata de 30-50 lei /mp (7-11 eur/mp) in anul anterior .O zona interesanta pentru braileni este cea de la Cazasu. Aici cotationa este de 65 lei/mp (15 eur/mp) in urcare cu 15 lei/mp (3 eur/mp) fata de anul anterior.

In ceea ce priveste zona in care este amplasata proprietatea subiect de evaluat, si anume cartier Radu Negru, zona periferica a orasului Braila.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea zonei, prezenta investitorilor in zona, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

4.2.1. Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Valoarea economica a terenului este data de modul de folosire a acestuia. In general valoarea unui teren urban este determinat de gradul de atractivitate al acestuia, grad determinat de nivelul de servicii si de locuri de munca oferit. Este binecunoscut faptul ca una din principalele caracteristici ale terenului este aceea ca este limitat.

In urma analizei ofertelor de teren din zona analizata, putem afirma ca oferta de proprietati imobiliare similare este in stagnare.

4.2.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In zona analizata, cererea curenta pentru proprietati imobiliare similare cu cea evaluata este in crestere ca urmare a celor doua proiecte rezidentiale de amploare demarate.

Competitia intensa pentru alegerea amplasamentelor sau pentru ultimele amplasamente ramase in zona analizata conduce implicit la cresterea pretului/mp a terenurilor disponibile in zona.

Ca o concluzie a celor expuse anterior, zona in care este amplasata proprietatea evaluata se caracterizeaza printr-o cerere ridicata de proprietati imobiliare de tipul celei evaluate.

4.3. Analiza echilibrului pietei

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta 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.

In ceea ce priveste piata analizata in cadrul prezentului raport, din informatiile analizate putem concludem ca la data evaluarii piata specifica proprietatii supuse evaluarii releva un dezechilibru in favoarea ofertei, respectiv exista o cerere ridicata in comparatie cu oferta competitiva.



PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind “ *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*”

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Practic, tinand cont de tipul terenului, de ceea ce este permis din punct de vedere legal conform certificatului de urbanism de informare, de amplasarea acestuia, cea mai buna utilizare care maximizeaza valoare terenului este cea de teren liber , pentru construirea unei proprietati comerciale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ❖ indeplineste conditia de fizic posibila.
- ❖ este permisibila legal;
- ❖ este fezabila financiar.
- ❖ este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii)

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 analizarea 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 construibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

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 - comercial.

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



PARTEA A SASEA - EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* si consta in “procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliar subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare” (GEV 630 para. 37).

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

In evaluarea terenului se pot utiliza sase tehnici: comparatia vanzarilor, alocarea, extractia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduala si capitalizarea rentei funciare. Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe; tehnica reziduala combina metoda capitalizarii cu metoda costului, iar parcelarea combina cele trei metode.

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiza comparativa care combina tehnica calitativa si tehnica cantitativa si care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Evaluatorul a analizat astfel vânzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si in valoare absoluta. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc



diferentele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe sursele specializate și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Estimarea redevenței

Conform *prevederilor legale* „, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare a terenului în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

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

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

r = redevența anuală



GRILA DATELOR DE PIATA teren in suprafata de 39.74 mp cf Extras Carte
Funciara nr.cerere 22530/12.03.2019

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile			
		C1	C2	C3	C4
Suprafata teren (mp)	39.74	260	250	259	253
Preț de oferta/vanzare (€)		154	126	179	83.00
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		20%	20%	20%	20%
Valoare ajustare (€/mp)		30.75	25.25	35.75	16.60
Pret estimat (€/mp)		123.01	101.00	142.98	66.40
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Drept de proprietate transmis	in folosinta / indiviziune	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		-40%	-40%	-40%	-40%
Ajustare (€/mp)		-49.20	-40.40	-57.19	-26.56
Preț ajustat (€)		73.81	60.60	85.79	39.84
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 (€)		73.81	60.60	85.79	39.84
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 (€)		73.81	60.60	85.79	39.84
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 (€)		73.81	60.60	85.79	39.84
Condiții de piata	aprilie 2019	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		73.81	60.60	85.79	39.84
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	strada Abrud PT4	Cart Radu Negru	Cart Radu Negru	Cart Radu Negru	Cart Radu Negru
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	39.74	260	250	259	253
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Ajustare (€/mp)		-22.14	-18.18	-25.74	-11.95
Deschidere	cca 10 ml	15 ml	8 ml	dubla deschidere 11 ml / 17 ml	8 ml
Ajustare (%)		0%	0%	-25%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	-21.45	0.00
Topografie	regulat, plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	pe teren	pe etern	partial	la limita proprietatii	in zona
Ajustare (%)		0%	5%	10%	15%
Ajustare (€/mp)		0.00	3.03	8.58	5.98
Drum acces	asfalt	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	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	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 (€)		-22.14	-15.15	-38.61	-5.98
Pret ajustat (€)		52	45	47	34
Ajustare totala neta absoluta (€)		-71.35	-55.55	-95.80	-32.54
Ajustare totala neta procentuala		-70%	-65%	-85%	-55%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		71.35	55.55	95.80	32.54
Ajustare totala bruta procentuala		70%	65%	85%	55%
Nr ajustari		2	2	2	2
VALOARE ESTIMATA (€/mp)		34			
VALOARE ESTIMATA EURO		1,346			
cea mai mica Ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		C4			
curs BNR la 10.04.2019		4.7526			

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustari pentru tipul tranzactiei - Comparabilele C1, C2, C3 si C4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 20 % , reprezentand marja de negociere.

Ajustari pentru dreptul de prop. transmis- Dreptul de proprietate deplin – au fost necesare ajustari intrucat terenul este in folosinta si in indiviziune. Ajustare 40%.

Conditii de finantare- Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare- Deoarece conditiile de vanzare sunt similare, nu sunt necesare ajustari

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata (data)- Nu au fost necesare ajustari.



Ajustari pentru localizare - Zona de amplasare a proprietatii subiect este: loc. Braila, Strada Abrud, jud Braila.

La acest el de comparatie s-a avut in vedere analiza pietei pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit.

C3 - necesita ajustari, zonele de localizare fiind superioare subiectului.

Ajustari pentru suprafata: Au fost necesare ajustari. -30% pentru suprafata minima necesara obtinerii aut de constructive.

Ajustari pentru starea terenului : Nu au fost necesare ajustari.

Ajustari pentru Topografie , utilitati, drum acces- nu au necesitat ajustari.

Ajustari pentru caracteristici economice si pentru CMBU- nu au fost efectuate ajustari, comparabilele fiind similar cu proprietatea subiect.

Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile C4 a indicat ca valoarea acesteia este de 34 €/ mp.

In vederea sustinerii rationamentului de calcul aplicat in vederea stabilirii ajustarilor efectuate regasiti atasat raportului de evaluare anunturile de vanzare ale comparabilelor analizate *Anexa 3*.



2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu 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.

In aplicarea abordarii prin venit, evaluatorul poate sa utilizeze doua metode evaluarea a unei proprietati imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizarii venitului (capitalizare directa) in care un venit anual se imparte la o rata de de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii si,
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar impreuna cu valoare terminala ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata a rentabilitatii sau prin aplicarea unei rate totale care reflecta schema de evolutie a venitului, modificarea valorii proprietatii in timp si rata rentabilitatii.

Prin aplicarea acestei metode se pleaca de la premiza ca proprietarul (la data evaluarii) poate inchiria proprietatea la pretul pietei.

Acest tip de evaluare presupune frecvent utilizarea metodei capitalizarii chiriei. Metoda consta in transformarea profitului obtinut din inchiriere in valoarea cladirii prin corectarea acestuia cu o rata de capitalizare. Relatia de calcul a valorii proprietatii prin aceasta metoda este bazata pe relatiile:

$$VNE = VBE - Ct \text{ an}$$

$$V = VNE / Rc$$

unde:

VNE venitul net din exploatare; Rc = rata de capitalizare;

VBE = venitul brut efectiv; Ct an = cheltuieli totale anuale.

In cadrul evaluarii prin aceasta metoda se vor determina: venitul net anual din exploatare si rata de capitalizare. Venitul net din exploatare (VNE) se determina prin deducerea din venitul brut efectiv al cheltuielilor de exploatare, care se compun din:

- cheltuieli fixe (taxele pe proprietate si de asigurare).



-cheltuieli variabile (utilitati, administratie, salarii, reparatii intretinere daca prin contractul de inchiriere acestea nu sunt in sarcina chirasului);

- rezerve pentru reparatii capitale;

Rata de capitalizare (R_c) este relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin care venitul se transforma in valoare. Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care:

- gradul de risc,
- atitudinea pietei fata de evolutia inflatiei in viitor,
- ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative,
- randamentul realizat in trecut de proprietati similare,
- cererea si oferta de bani si de capital,
- nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informatiile preluate de pe piata imobiliara privind tranzactii asemanatoare.

$$R_c = VNE / V$$

unde:

VNE – Venit Net din Exploatare

V - valoarea solicitata a proprietatii

Valoarea chiriei este obtinuta prin metoda comparatiilor directe din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentile imobiliare.

Capitalizarea directa este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimate al venitului net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

Etapele care au fost urmate in aplicarea acestei metode sunt:

- Estimarea venitului brut potential lunar si apoi anual;
- Stabilirea ratei de capitalizare;
- Estimarea valorii intregii proprietati, prin capitalizare directa.

Estimarea venitului brut potential lunar si apoi anual: - a fost luata in calcul un nivel al chiriei de 2.5 EUR/mp util/luna pentru spatii de tip productie/depozitare;

Stabilirea ratei de capitalizare: - Factorii de capitalizare reprezinta multiplicatorii care trebuie aplicati veniturilor estimati pe baza duratei obtinerii veniturilor si a ratelor de actualizare corespunzatoare. Ratele de



capitalizare au fost selectate in functie de riscurile implicate pe piata specifica tipului proprietatii evaluate, si avand in vedere ipotezele de la care s-a plecat; - pentru destinatia considerata s-a ales o rata de 10% care corespunde unui risc minim.

ABORDREA PRIN VENITURI

Venit brut potential VBP	2,384
chirii nete/ mp/ luna	2.5
Suprafata mp	79.48
chirii nete/ luna	199
Total chirii nete/ an	2,384
Alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	80
Venit brut efectiv VBE	1,908
Cheltuieli de exploatare	275
FIXE	150
taxe proprietate	100
asigurare	50
alte cheltuieli concesiune	0
VARIABLE	125
management	50
administrator	0
salarii	0
electricitate	0
alte utilitati	0
reparatii-intretinere	75
Cheltuieli de renovare	0
Reparatii capitale	0
Fond Rulment	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	1,633
RATA DE CAPITALIZARE (%)	10.0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	16,325
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	16,300
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (RON)	77,467



3. Abordarea prin cost - CONSTRUCTII

“Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire”. (bazele evaluării)

In aceasta abordare valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar.

In metoda costurilor se estimeaza costul de a construi un substitut al constructiei existente, incluzand costurile directe, indirecte si un profit al antreprenorului apoi se va diminua cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale si influentele mediului exterior (deprecieri economice)

Principiul substitutiei sta la baza aplicarii abordarii prin cost. Potrivit acestuia *“niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente”. (Standardele ANEVAR 2018)*

Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire cu ajutorul Catalogului “Costuri de reconstruire - Costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, agricole si Constructii Speciale” autor ing. Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti ;
2. Actualizarea valorii de inlocuire la pretul zilei cu ajutorul Indicilor de actualizare autor ing. Corneliu Schiopu;
3. Determinarea deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire sau din costul de reproducere, pentru a determina costul de înlocuire net (CIN)
4. Determinarea valorii terenului
5. Stabilirea valorii proprietatii prin adăugarea valorii terenului la CIN al construcțiilor.

Costul de inlocuire *“este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate, utilizand materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale”. (Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR)*

Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii cladirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenta



intre costul de construire si valoarea proprietatii imobiliare dupa terminare, reprezinta profitul antreprenorului, care trebuie corelat cu informatiile de pe piata.

Se cunosc trei metode traditionale de estimare a costului:

- ♦ metoda comparatiilor unitare,
- ♦ metoda costurilor segregate
- ♦ metoda devizelor.

In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o **metoda de segregare a costului**, respectiv in baza catalogului numit “ COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE INLOCUIRE-CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE” de ing. Corneliu Schiopu editat de Iroval .

In aceasta metoda se utilizeaza costuri unitare pentru diferite componente ale cladirii si exprimate in de unitati de masura adecvate. Utilizand aceasta metoda, evaluatorul calculeaza un cost unitar bazat pe cantitatea reala de materiale utilizate in constructie plus manopera, utilaje si transporturi legat de tehnologia lucrarilor de constructii, pentru fiecare metru patrat de suprafata.

3.Determinarea deprecierei totale:

Deprecierea este definita in Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, ca fiind: *diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data evaluarii si valoare de contributie a constructiei la valoare intregii proprietati la aceeasi data* “

Prin scaderea deprecierei din costul de reconstruire sau de inlocuire brut, se obtine costul de inlocuire net al constructiei, care aproximeaza contributia constructiei la valoare de piata a proprietatii.

De precierea poate fi :

- ♦ Depreciere fizica (Uzura fizica) - reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra ei. Ea poate fi recuperabila si nerecuperabila; Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (Vef) a unui mijloc fix (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU).
- ♦ Depreciere functionala (neadecvare functionala) – este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare;

- ◆ Deprecierea externa (economica) - afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unei infleuente negative exterioare proprietatii.

Pentru fiecare constructie s-a realizat o fisa de calcul pentru estimarea costului de inlocuire brut (CIB). Calculele se regasesc mai jos. CIB reprezinta produsul intre arie desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate. Deprecierea fizica Pentru constructiile existente pe amplasament, deprecierea fizica (uzura) medie a fost estimata conform GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII”.

Deprecierea functionala Nu a fost luata in calcul deprecierea functionala.

Deprecierea externa Nu a fost luata in calcul deprecierea externa.

ABORDAREA PRIN COST

PT4

Adresa proprietatii: Braila, Strada Abrud, PT4

Sc (MP) = 39.74

An PIF =

V efectiva

20 ani

Scd (MP) = 79.48

LEI

"Costul de reconstrucție – costul de inlocuire – cladiri rezidențiale" – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009, Bucuresti si Indicii de actualizare aferenti 2018-2019

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acd (mp)/buc / UM	Cost / mp (Lei)	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Pondere realizare lucrari %	Cost total corectat (Lei)	Pagina carte
			A	B	C=AxB	D	E	G	H=(CxExFxG)	I
1	Structura	BSCLISP1	79.48	1,236.80	98,300.88	1.003	1.0180	100%	84,345	
2	Finisaj	FINSCLISP1	79.48	398.70	31,688.68	1.003	1.0180	100%	27,190	
3	Instalații electrice	ELSCLISP1	79.48	62.50	4,967.50	1.003	1.0180	100%	4,262	
4	Instalații sanitare	SASCLISP1	79.48	21.90	1,740.61	1.003	1.0180	100%	1,493	
6	Instalații de încălzire	ISCLISP1	79.48	83.80	6,660.42	1.003	1.0180	100%	5,715	

Cost de inlocuire (Lei) 123,005

Cost de inlocuire (Eur) 25,882

Cost de inlocuire (Lei/mp) 1,548

Cost de inlocuire(Eur/mp) 326

Depreciere fizica 42.0%

Depreciere externa 0%

Cost depreciat rotund LEI 71,300

31.12.2018 Lei/EUR 4,7526

Cost depreciat Cost depreciat 15,000

Cost de inlocuire unitar (EUR/mp) 189

Profitul antreprenorului imob. 15% EUR 0

Valoare de piata teren EUR 0

Valoare de piata proprietate EUR (*) 15,000

Valoare de piata proprietate RON (*) 71,289

(*) Valorile nu contin TVA.



PARTEA A SAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatiilor.**

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 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.

S-a utilizat atat metoda comparatiilor directe cat si metoda venitului si acostului pentru constructia existent pe teren in vederea aplicarii metodei extragerii valorii terenului din valoarea totala obtinuta prin metoda venitului.

Astfel s-au obtinut urmatoarele valori pentru teren :

	EUR / mp	RON / mp
METODA COMPARATIEI DE PIATA	34	161
METODA EXTRAGERII	33	155



2 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 (teren intravilan categoria CC) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe. Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei si criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Valoarea asimilata pentru terenul supus evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii ajustate a terenului comparabilei C4 deoarece terenului C4 i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate si acesta este amplasat pe aceeasi strada cu subiectul. In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatii de piata este de :

34EUR/ mp, echivalent 161 LEI/mp

la cursul valutar de 4,7526 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Redeventa teren in suprafata de 39.74 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 22530/12.03.2019

Redeventa anuala /mp	7.77 lei
Redeventa anuala total suprafata (39.74 mp)	309 Lei
	<u>1.64 Eur/mp/an</u>
Redeventa lunara lei/mp	0.65 Lei
Redeventa lunara total suprafata (39.74 mp)	26 lei
	<u>0.14 Euro/mp/luna</u>
Curs euro : (10.04.2019)	<u>4,7526 Lei /eur</u>



Anexa 1 – Anunturi vanzare comparabile teren

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/teren-radu-negru-260-mp-IDchJ8k.html#17dc777650>

190 000 lei
negociabil

Hai in Echipa LIDL!
Cautam specialisti in domeniul constructiilor.

Trimite mesaj

0721 559 727

Braila, judet Braila
Vezi pe harta

magda
A.N.E.V.A.R. 2019

Anunturile utilizatorului

Teren radu negru 260 mp
Braila, judet Braila Adaugat la 12:25, 8 aprilie 2019. Numar anunt: 101541104

Ami place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Statut: **Proprietar** Extravilan Intravilan

Suprafata totala: **260 m²**

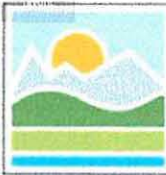
Telegum: **Smartphone la super pret cu abonament fara contract la doar 5 Euro**

vand teren intravilan curti constructii situat in radu negru , sup. teren 260 mp, deschidere 15 m, utilitati trase pe teren apa, gaze, curent, canalizare. TERENUL ARE CADASTRU-INTABULARE

Harta Satelit

Map showing the location of the plot in Radu Negru, Braila, near the Danube river and the town of Braila.

Comaprabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-radu-negru-buzaului-ID7cGtE.html#17dc777650>



TEREN DE VANZARE

150 000 lei

Hal in Echipa LIDL!
Cautam specialisti in domeniul achizitii.

Contact prin Storia.ro

0769 056 083

Braila, judet Braila
Vla de furta

Liviu

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan zona Radu Negru- Buzaului

Braila, judet Braila Adaugat La 11:10, 7 aprilie 2019, Numar anunt: 106467574

Ami place? Distribuie

Protejeaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferta de: **Agentie** Intravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata totala: **250 m²**

Intrebare: **Smartphone la super pret cu abonament fara contract la doar 5 Euro**

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 250 mp si deschidere de 8m, cu apa si canalizare, posibilitati de gaze si curent electric, gard din tabla.CADASTRU

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren intravilan zona Radu Negru- Buzaului este adaugat de pe Storia.ro.



Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-constructii-zona-radu-negru-buzaului-ID7cG16.html#17dc777650>



TEREN DE VANZARE

220 000 lei
Negociabil

Hai in Echipa UDL!
Căutăm lucrători comerciali cu și fără experiență.

Contact prin Storyaro

0788 324 199

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului
 Braila, judet Braila Adaugat La 16-27, 2 aprilie 2019, Numar anunt: 106455004

Amplasament **Distributie**

Proiectare si constructii **Actiune de constructii**

Braila, judet Braila
Vizualizare harta

Daniel
100% 100% 100%

Anunturile utilizatorului

Categorii: Agentie Intravilan Intravilan Intravilan

Suprafata totala: **259 m²**

Detalii: Smartphone la super pret cu abonament fara contract la doar 5 Euro

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 259 mp, pe colt cu doua deschideri una de 11m si una de 17m, posibilitati de utilitati.CADASTRU

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului este adaugat de pe Storyaro.



Anexa 2 – Foto



ANEXA 3 – ESTIMAREA REDEVENTEI

Pentru estimarea redeventei 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
Apr-18	2.25
May-18	2.5
Jun-18	2.5
Jul-18	2.5
Aug-18	2.5
Sep-18	2.5
Oct-18	2.5
Nov-18	2.5
Dec-18	2.5
Jan-19	2.5
Feb-19	2.5
Mar-19	2.5
MEDIA	2.48%

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	0.35%
conditii economice	0.15%
management	0.20%
Risc interior	1.00%
localizare	0.50%
dimensiune/calitatea spatiului	0.50%
TOTAL	1.35%

$i=1$

$$\sum (1/(1+k))^i = 20.7$$

n

Valoarea de piata ron/mp

161 LEI

Suprafata / mp

39.74 mp



Redeventa teren in suprafata de 39.74 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 22530/12.03.2019

Redeventa anuala /mp 7.77 lei

Redeventa anuala total suprafata (39.74 mp) 309 Lei

1.64 Eur/mp/an

Redeventa lunara lei/mp 0.65 Lei

Redeventa lunara total suprafata (39.74 mp) 26 lei

0.14 Euro/mp/luna

Curs euro : (10.04.2019) 4,7526 Lei /eur

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

