

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 39
din 31.01.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 125,00 mp indiviz din suprafața de 978,00 mp, situat în Brăila, str. Mihail Sebastian nr. 11, NCP 74746, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **MIHĂILĂ FLORIN și MIHĂILĂ NELA**, pe care se află amplasate construcții provizorii (magazie și garaj) - intrare în legalitate.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Mihăilă Florin, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 32465/28.08.2018, precum și adresa Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila nr. 6820/26.05.2017;

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 și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 125,00 mp indiviz din suprafața de 978,00 mp, situat în Brăila, str. Mihail Sebastian nr. 11, NCP 74746, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **MIHĂILĂ FLORIN și MIHĂILĂ NELA**, pe care se află amplasate construcții provizorii (magazie și garaj) - intrare în legalitate.

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 **4,57 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, Direcția Finanțelor Publice Locale și Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CARANICA GEORGE – MARIUS**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

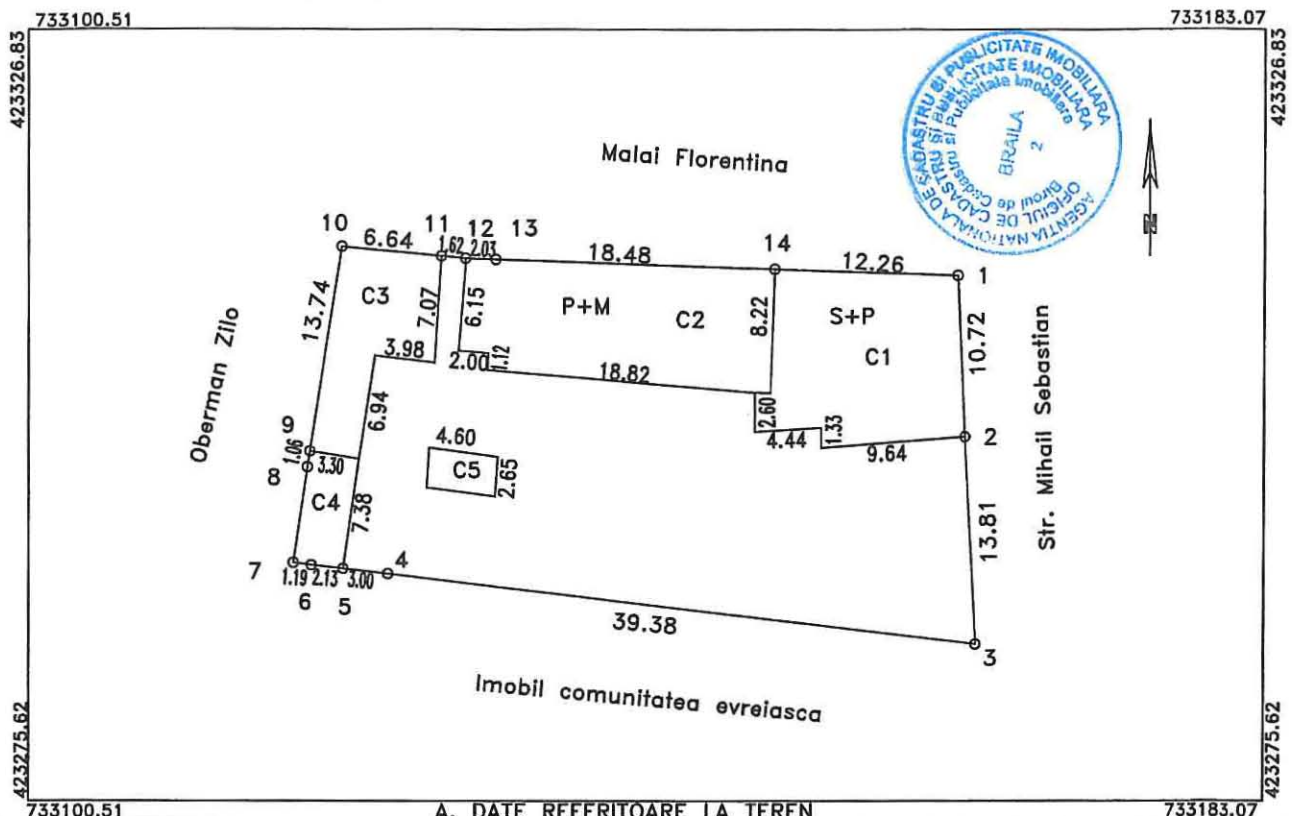
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA NR. 1
LA HOLM NR. 39 / 31.01.2019

8535/03.03.2008

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
17777	978	Jud. Braila, Str. Mihail Sebastian Nr. 11	
Cartea Funciara nr.		UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni
	CC	978		intre pct. 10,11,12,13,14,1- constructie
TOTAL		978		intre pct.1,2,3- constructie si gard; 3,4,5,6,7- gard lemn

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni	
C1	143		locuinta (S+P)	
C2	158		locuinta (P+M)	
C3	71		locuinta	
C4	25		locuinta	
C5	12		beci	
TOATL	409			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
1	733160.77	423311.57
2	733161.25	423300.86
3	733161.96	423287.06
4	733122.86	423291.75
5	733119.88	423292.08
6	733117.77	423292.32
7	733116.59	423292.48
8	733117.50	423298.85
9	733117.67	423299.89
10	733119.78	423313.47
11	733126.40	423312.85
12	733128.02	423312.69
13	733130.05	423312.62
14	733148.51	423311.99
Suprafata totala masurata=978mp		

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului la baza de date

ing. SINGHIE LILIANA
CONSILIER

01. APR. 2009



ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 39/31.01.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ-TEREN INTRAVILAN

- Teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 125 mp indivizi din 978 mp, aferent imobilului din intravilan Brăila, str. Mihail Sebastian, nr. 11.

Adresa: intravilan Brăila, str. Mihail Sebastian, nr. 11

Proprietar: Primăria municipiului Brăila-domeniul privat

Solicitant: Mihaila Florin

Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 4.57 lei/mp/an respectiv 0.38 lei/mp/lună

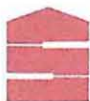
Data de referință: 31.10.2018

Data întocmirii: 02.11.2018

Întocmit de: Săndulescu Silviu

Membru titular ANEVAR-Legitimația nr. 1857





Partea întâi - Introducere

I.1 Sinteza raportului :

Obiectul evaluării este terenul intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 125 mp indivizi din 978 mp, aferent imobilului din intravilan Brăila, str. Mihail Sebastian, nr. 11, alcătuit în totalitatea sa din:

- TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 978 MP
- Locuință cu regim de înălțime S+P cu nr. cad: 74746-C1
- Locuință cu regim de înălțime P+M cu nr. cad: 74746-C2
- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 74746-C3
- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 74746-C4
- Beci cu regim de înălțime S cu nr. cad: 74746-C5

Conform actelor de proprietate studiate, imobilul este înscris în Cartea Funciara nr. 74746 a localității Brăila cu numărul cadastral: 74746

Scopul evaluării: Estimarea valorii dreptului de suprafață asupra terenului, în suprafață real măsurată de 125 mp indivizi din 978 mp, în vederea obținerii dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 49 de ani.

Tipul valorii estimate: VALOARE DE PIAȚĂ.





Raportul de evaluare a fost structurat astfel:

Partea întâi	-Introducere
Partea a doua	-Termenii de referință ai evaluării
Partea a treia	-Prezentarea datelor
Partea a patra	-Analiza pieței
Partea a cincea	-Analiza celei mai bune utilizări
Partea a șasea	-Evaluarea proprietății
Partea a șaptea	-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Anexe

**În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport,
au fost obținute următoarele valori:**

Valoarea estimată a dreptului de suprafață: **4.57 lei/mp/an respectiv 0.38
lei/mp/lună**

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin piață.





I.2 Cuprinsul raportului

Partea întâi - Introducere

- I.1. - Sinteza raportului
- I.2. - Cuprinsul raportului
- I.3. - Certificarea evaluatorului

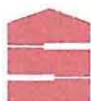
Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

- II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- II.2 - Identificarea cîntului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3 - Scopul evaluării
- II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5 - Tipul valorii
- II.6 - Data evaluării
- II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale
- II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11 - Declarația de conformitate
- II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

- III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.2 - Descrierea situației juridice
- III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor
- III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare





III.5 - Istoricul proprietății subiect

III.6 - Date privind impozitele și valorile de impozitare

Partea a patra - Analiza pieței

IV.1 - Definirea pieței

IV.2 - Analiza cererii solvabile

IV.3 - Analiza ofertei competitive

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 - Abordări în evaluare

VI.2 - Metoda comparației directe

VI.3 - Estimarea valorii dreptului de suprafață

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

VII.2 - Concluzia asupra valorii

Anexe





I.3 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Săndulescu Silviu certific că în estimarea valorii am utilizat abordările, metodele și procedurile așa cum am considerat necesar în circumstanțele respective, ținându-se cont de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2018.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane și declar că am inspectat personal proprietatea subiect.

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar că sunt competent și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Onorariul ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

La data elaborării acestui raport, declar că sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.



Semnătura





Partea a doua - Termeni de referință

II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul Săndulescu Silviu declar că, la data elaborării prezentului raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Mihaila Florin și Primăria municipiului Brăila-domeniul privat

II.3 - Scopul evaluării

Estimarea valorii dreptului de suprafață asupra terenului, în suprafață real măsurată de 125 mp indivizi din 978 mp, în vederea obținerii dreptului de suprafață cu titlu oneros pe o perioadă de 49 ani.

II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aferent imobilului din jud. Brăila, intravilan mun. Brăila, str. Mihail Sebastian, nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 74746 a mun. Brăila, cu numărul cadastral: 74746, alcătuit din teren intravilan în suprafață de 978 mp, două locuințe cu regim de înălțime P și două locuințe cu regim de înălțime P și un beci.

Conform actelor de proprietate studiate și a informațiilor deținute, reiese că dreptul de proprietate studiat este deplin și revine în totalitate proprietarilor sus-menționați.





S-a estimat valoarea dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 125 mp indivizi din 978 mp.

II.5 - Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018:

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

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare, respectiv:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri





- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

II.6 - Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de proprietarul imobilului subiect până la data de 31.10.2018, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate.

Data de referință a evaluării este: 31.10.2018

Data inspecției este: 31.10.2018

Data întocmirii raportului este: 02.11.2018

II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspekția fizică a imobilului subiect a fost efectuată în data de 31.10.2018, proprietarul asistând la identificarea și analiza amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestora. Totodată au fost efectuate și fotografii atât la interiorul cât și la exteriorul proprietății.

Proprietarul a prezentat copii de pe actele de proprietate și planșele desenate, aferente acestora. Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, ele au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit sau expertiză, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice etc.





În procesul de evaluare au fost luate în considerare informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și studiile proprii asupra pieței specifice evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Datele statistice de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, site-uri de specialitate, cataloage Iroval-București.

II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile economice generale necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila
- Publicații și portale care publică anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro
- Lucrări specializate editate de editura IROVAL BUCUREȘTI
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2018
- Site-ul primăriei municipiului Brăila

Informațiile specifice necesare care descriu proprietatea și conțin elemente pentru aplicarea metodelor de evaluare adecvate, respectiv:

- Documentele și actele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de proprietar:





- Extras de Carte Funciară
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Inspecția în teren s-a desfășurat în colaborare cu proprietarul Mihaila Florin, conform cererilor evaluatorului, în toate sectoarele considerate importante pentru realizarea lucrării.

II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale

► Ipoteze:

- Se presupune că actele de proprietate, prezentate de proprietar, sunt valabile. Nu s-au făcut verificări sau investigații suplimentare cu privire la situația juridică a imobilului. Nu se asumă nicio responsabilitate legat de actele de proprietate prezentate.
- Se presupune că imobilul este în concordanță cu reglementările și restricțiile locale și naționale privind mediul înconjurător.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale amplasamentului sau structurii și finisajelor construcțiilor de pe acesta ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nefiind specialist în structuri am considerat proprietatea într-o condiție normală cu utilitățile ei. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase.
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în imobil, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea





materiale ce ar afecta valoarea proprietății.

- Valoarea de piață este valabilă doar la data evaluării. Întrucât piața, condițiile se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Situația actuală a proprietății și 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.
- Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza ca a fost stapânită responsabil și administrată competent.

II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la punctele II. 2, II.3, este confidențial și nu poate fi făcut public iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de o terță persoană.

- 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.
- Raportul de evaluare, nici părți ale raportului (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.





● 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.

II.11 - Declarația de conformitate

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar ca metodologia de întocmire a prezentul raport de evaluare a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2018, ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS-Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103 , IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR .

II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

● Opinia finală asupra valorii imobilului este exprimată în *Lei*. Astfel, raportarea valorilor este făcută în Lei, cifrele fiind rotunjite.

● Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită lunar, respectiv anual, actualizată cu rata inflației, în ipoteza unui contract de suprafață pe o perioadă de 49 ani.





Partea a treia - Prezentarea datelor

III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat în Sud Est-ul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Resedința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este situat la 200 km N-E de București. Brăila se situează la 6°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică, având ca județe vecine: la N Galați, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița în S, Constanța în S-E și Tulcea în E.

La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se află Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara și Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 în orașul Brăila), adică 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuitori/km², principală naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce trăiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, rromi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului.

Clima este temperat continentală, caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Imobilul subiect este situat în Centrul Istoric al municipiului Brăila, care se întinde pe o suprafață de peste 160 de hectare și cuprinde monumente arhitectonice, construite la sfârșitul secolului al XIX-lea sau începutul secolului al XX-lea, este declarat monument istoric de categoria A.





Un studiu asupra patrimoniului cultural construit în zona de sud-est a țării, întocmit de arhitectul Doina Bubulete, arată că, din punct de vedere calitativ, Centrul Istoric al Brăilei prezintă remarcabile caracteristici, care îi conferă o poziție unică în patrimoniul cultural național. "Vechiul Centru Istoric al Brăilei are o valoare remarcabilă din punct de vedere urbanistic și arhitectural", susține Doina Bubulete.

"Brăila are un ansamblu complet de clădiri și monumente istorice, bunuri de patrimoniu, un Centru Istoric încărcat de poveste", spune, la rândul său, directorul Muzeului Brăilei, prof.univ.dr. Ionel Căndea.

Printre monumentele istorice de arhitectură reprezentative din Centrul Istoric se află bisericile "Sfinții Mihail și Gavril" și "Buna Vestire", Teatrul "Maria Filotti", casele memoriale "Perpessicius", "Panait Istrati", "Petre Ștefănescu Goangă", Centrul Cultural "Nicăpetre", Muzeul Brăilei, Grădina Mare, Strada "Mihai Eminescu".

Centrul Istoric al Brăilei, cunoscut ca centrul vechi, este declarat monument istoric de categoria A, respectiv cu valoare națională, alături de ansamblul "Piața Traian", care datează de la începutul secolului al XVIII-lea, ansamblul "Strada Mihai Eminescu" din secolul al XIX-lea și Biserica "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril" din secolul al XIX-lea.

În prezent, este declarată monument istoric zona cuprinsă între bulevardul Al.I. Cuza și Dunăre, zonă care înglobează mai multe străzi, inclusiv strada Mihail Sebastian. Centrul Istoric al Brăilei a trecut, de curând, printr-un amplu proces de reabilitare, care a început în 2007 și s-a finalizat în 2011. Proiectul de reabilitare a costat peste 10 milioane de euro și a fost realizat cu fonduri europene.

Imobilul este amplasat într-o zonă predominantă de proprietăți rezidențiale, vis a vis de I.J.P Brăila la aproximativ 80 m de Str. Mihai Eminescu. Strada Mihail Sebastian este o strada cu o bandă pe sens iar accesul la bulevardul Alexandu Ioan Cuza și Calea Călărașilor se face prin strada Radu S. Campinu.

De asemenea, se conectează direct cu Str. Mihai Eminescu la o distanță de aproximativ 80 m înspre nord, zonă istorică și comercială, unde se găsesc diferite magazine, muzee, baruri, pub-uri, agenții bancare, centre comerciale. De asemenea, în zonă se găsesc instituții edilitare, de învățământ gimnazial, liceal și de cult, agenții bancare, restaurante, farmacii.

Imobilul se află în apropierea stațiilor pentru transport urban. Ambientul este liniștit și civilizat iar gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru orașul Brăila. Strada Mihail Sebastian este asfaltată, curată iar iluminatul stradal este satisfăcător. Pe o rază de aproximativ 150 m, de la proprietatea subiect, zona este intens circulată iar nivelul fonic este mare.





III.2 - Descrierea situației juridice

Conform actelor de proprietate puse la dispoziție, imobilul din intravilan Brăila, strada Mihail Sebastian, nr. 11, Jud. Brăila este înscris în Cartea Funciara nr. 74746 a localității Brăila cu NR. CAD: 74746 . Proprietarul a prezentat următoarele acte de proprietate:

- Extras de Carte Funciară
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Din analiza și studierea documentelor, reiese că proprietarii dețin dreptul de proprietate deplin asupra întregului imobil după cum urmează:

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață indiviză de 853 mp este deținut de Mihail Florin iar dreptul de proprietate pentru restul de teren în suprafață de 125 este deținut de Primăria municipiului Brăila-domeniul privat. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor C3, C4, C5 este deținut de Primăria municipiului Brăila-domeniul privat iar pentru construcțiile C1 și C2 nu s-au prezentat acte.

III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției au rezultat următoarele aspecte :

- Imobilul din care face parte proprietatea subiect este în suprafață totală de 978 mp, categoria curți-construcții, este plan și rectangular. Este bine delimitat față de vecinătăți. Accesul se face din strada Mihail Sebastian.
- Imobilul este delimitat de construcții pe latura nordică, construcții și gard metal pe latura estică, construcții și gard din lemn pe latura sudică pe latura vestică de construcții.





Pe teren sunt amplasate următoarele construcții:

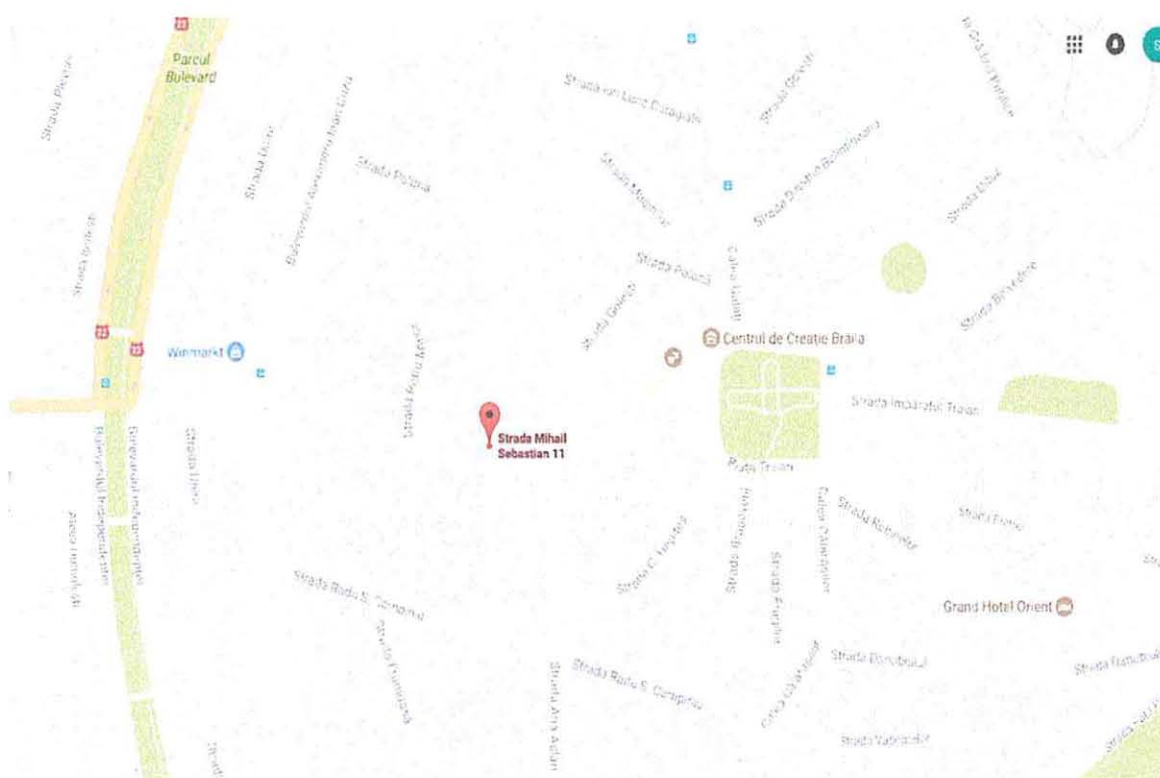
- Locuință cu regim de înălțime S+P cu nr. cad: 74746-C1, cu suprafața construită de 143 mp.
- Locuință cu regim de înălțime P+M cu nr. cad: 74746-C2, cu suprafața construită de 158 mp.
- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 74746-C3, cu suprafața de 71 mp.
- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 74746-C4, , cu suprafața de 25 mp.
- Beci cu nr. cad: 74746-C5, cu suprafața de 12 mp.

Vecinătăți :

- la nord: proprietate persoană fizică Malai Florentina pe o lungime de 41.03 m.
- la est: strada Mihail Sebastian pe o lungime de 24.53 m. .
- la sud: proprietate „Imobil comunitatea evreiasca” pe o lungime de 45.70 m.
- la vest: Oberman Zila pe o lungime de 21.24 m.
- Locația beneficiază de utilitățile: apă, curent, gaze și canalizare în cadrul proprietății

Stare generală: bună.





Amplasare imobil:

III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul

III.5- Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață indiviză de 161.91 mp este deținut de Mihaila Florin iar dreptul de proprietate pentru restul de teren în suprafață de 816.09 este deținut de Primăria municipiului Brăila-domeniul privat. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor C3, C4, C5 este deținut de Primăria municipiului Brăila-domeniul privat iar pentru construcțiile C1 și C2 nu s-au prezentat acte.





III.6– Date privind impozitele și valorile de impozitare

Conform proprietarului nu există restanțe privind plata impozitelor și taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)





IV.2 - Analiza cererii solvabile

Cererea solvabilă de pe piața imobiliară reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Deși apetitul românilor pentru achiziții și-a revenit semnificativ în ultimii doi ani, puterea de cumpărare a acestora este încă una limitată. Astfel, potrivit unui studiu realizat recent de Imobiliare.ro, prețul este în continuare factorul cu cea mai mare greutate în ochii potențialilor clienți fiind luat în calcul de 76,9% dintre aceștia; pe locul al doilea se situează zona (cu o pondere de 53,7%), urmată de confortul imobilului (36,6%), de apropierea de utilități (33,7%) și de vechimea imobilului (21,4%).

Brăila se situează pe locul 30, la nivel național, în ceea ce privește salariul mediu net, cu un câștig mediu lunar de 1530 lei. Totodată, municipiul Brăila are o pondere de 49% de salariați din totalul populației active din județ.

La data de 31 ianuarie 2018 în evidențele AJOFM Brăila se aflau înregistrați 8614 șomeri, din care, femei 3055 (35,5 %), iar bărbați 5559 (64,5 %). Dintre aceștia doar 1266 sunt șomeri indemnizați, iar 7348 (85,3 %) șomeri neindemnizați. Cei mai mulți șomeri provin din mediul rural 6568 (76,2 %) și 2046 (23,8 %) sunt din mediul urban.

Structura șomerilor brăileni pe niveluri de pregătire s-a prezentat la sfârșitul lunii ianuarie a.c., astfel: 7583 (88,0 %) sunt șomeri cu nivel de instruire primar, gimnazial și profesional/școală de arte și meserii; 813 (9,5%) cu nivel de instruire liceal/postliceal și 218 (2,5 %) cu nivel de instruire universitar.

În ceea ce privește structura șomerilor aflați în evidența agenției, la 31 ianuarie 2018, pe grupe de vârstă, menționăm faptul că: 2757 persoane au vârsta cuprinsă între 40-49 ani (32,0%),





1751 persoane au vârsta între 30-39 ani (20,3 %), 1669 persoane au vârsta peste 55 ani (19,4%), 977 persoane au vârsta sub 25 ani (11,3 %), 870 persoane au vârsta între 50-55 ani (10,1%) și 590 persoane au vârsta între 25-29 ani (6,9 %).

De la începutul acestui an, piața rezidențială autohtonă a fost mai activă comparativ cu anii precedenți. Deși activitatea pe piața imobiliară s-a mai redus de la intrarea în vigoare a legii dării în plată, interes pentru achiziții există încă, mai ales pe segmentul locuințelor pretabile pentru credite Prima Casă.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, de terenuri libere în zona imobilului subiect și în zone similare, se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri libere sau terenuri cu locuințe aferente. Aceasta mai poate fi reprezentată și de investitori care cumpără teren/terenuri cu locuințe aferente, pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ medie/mare, cererea pentru proprietatea imobiliară subiect și proprietăți similare nu este în creștere. Tranzacțiile se desfășoară în termen mai lung, dar în concordanță cu analiza pieței imobiliare, există cerere pentru cumpărare în zonă.

Cererea de cumpărare potențială se adresează segmentului de familii, cu venituri de orice tip și este relativ mică/medie, care sunt interesate să dezvolte proiecte rezidențiale tip casă unifamilială.

IV.3 - Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea și producția produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de





raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, din analiza inventarului proprietăților competitive de pe piața imobiliară a municipiului Brăila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale, site-uri de specialitate, ofertele agențiilor imobiliare cât și ca urmare a interviurilor luate diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, am ajuns la următoarele concluzii:

- Piață relativ imobilă pe segmentul vânzări terenuri libere
- Oferta de vânzare medie-diversificată
- Prețul pentru terenuri similare în municipiul Brăila este situat între 35-75 euro/mp

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții. Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se află în dezechilibru.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este relativ mic/mediu.





Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 - Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezabilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

În aceste condiții și datorită amplasării și reglementărilor urbanistice existente, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta **terenului considerat a fi liber** pentru destinația **REZIDENȚIALĂ**.





Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 – Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele 3 abordări în evaluare, recunoscute de Standardele de evaluare ANEVAR, sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

1. Abordarea prin piață este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut”. Valoarea de piață poate fi deci determinată în urma analizei prețurilor de pe piață ale activelor comparabile. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații de piață suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații de piață suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață este limitată sau neaplicabilă.

2. Abordarea prin venit este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.”

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de





viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

3. Abordarea prin cost este definită ca fiind „ O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea unor probleme care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări, în care terenul nu poate fi separat de construcție.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din





cele trei abordări tradiționale ale valorii, menționate anterior și sunt după cum urmează:

- **Metoda comparației directe**
- **Metode alternative:**

- *Extracția de pe piață*

Este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.

- *Alocarea(proporția):*

Este cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Această metoda nu a fost utilizată, deoarece există ofertă de terenuri în zonă .

- *Tehnicile capitalizării venitului:*

- *Capitalizarea directă: Metoda reziduală:*

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:





- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Această metodă nu a fost utilizată deoarece nu îndeplinesc cumulativ condițiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

◦ *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare:*

Reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Această metodă nu a fost utilizată, deoarece în zonă nu sunt oferte de terenuri oferite spre închiriere.

◦ *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării*

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor





care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vandute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Această metodă nu a fost utilizată, suprafața de teren evaluată nu are potențial de parcelare și dezvoltare.

VI.2 – Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, se va utiliza comparația directă, tehnică procentuală/cantitativă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele 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 corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou care are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, paginile web ale diferitelor firme imobiliare.

- Detalii referitoare la comparabilele 1, 2, 3, 4 se găsesc în ANEXA 3





ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicatii ajustari
Identificare teren	Mun. Braila, str. Mihail Sebastian	Braila, Zona Centru Vechi, str. Catolica	Mun. Braila, Zona Faleza	Mun. Braila, zona Gradina Publica	Mun. Braila, bld. Independentei	
Pret vanzare		175.00	131.00	172.00	151.35	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-20%	-10%	-20%	-10%	
Valoare ajustare		-35.00	-13.10	-34.40	-15.14	
Pret de vanzare ajustat		140.00	117.90	137.60	136.22	In urma discutiilor telefonice s-au negociat preturile pentru proprietatile comparabile.
COMPONENTE NON-						
Ajustare procentuala	fara	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret de vanzare ajustat		140.00	117.90	137.60	136.22	Nu au fost necesare ajustari

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO/mp					
Pret vanzare		140.00	117.90	137.60	136.22	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		140.00	117.90	137.60	136.22	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		140.00	117.90	137.60	136.22	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		140.00	117.90	137.60	136.22	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Teren in indiviziune	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		-50%	-50%	-50%	-50%	In urma discutiilor cu diversi reprezentanti ai agentilor imobiliare din zona si consultarea studiilor si publicatiilor, referitoare la diferenta de pret dintre un teren in indiviziune, din zona subiectului analizat in raport cu un teren in exclusivitate, cu aceeasi suprafata si cu aceeasi cea mai buna utilizare, respectiv rezidentiala, s-a constatat ca preturile terenurilor in indiviziune sunt cu aproximativ 50% mai mici fata de cele in exclusivitate. Astfel s-au efectuat ajustari pozitive de 50% tuturor comparabilelor.
Valoare ajustare		-70	-59	-69	-68	
Pret ajustat		70.00	58.95	68.80	68.11	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	Octombrie 2018	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		70.00	58.95	68.80	68.11	
LOCALIZARE						
Localizare	Mun. Braila, str. Mihail Sebastian	Braila, Zona Centru Vechi, str. Catolica	Mun. Braila, Zona Faleza	Mun. Braila, zona Gradina Publica	Mun. Braila, bld. Independentei	
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	
Valoare ajustare		-14	-12	-14	-14	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		56.00	47.16	55.04	54.49	





CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		56.00	47.16	55.04	54.49	
Suprafata (mp)	125	254	126	249	370	Conform datelor obtinute din consultarea diferitelor studii și publicații și discuțiilor cu specialiștii în domeniu, referitoare la percepția pieței asupra suprafeței unui teren, s-a constatat ca pretul unitar(euro/mp) este mai mic cu cat suprafata terenului este mai mare iar pentru fiecare diferenta de aproximativ 100 mp, fata de suprafata terenului evaluat, ajustarea este de aproximativ 5% din pretul ajustat comparabilei. Astfel, pentru comparabila 1: (254-190)*5%/100=6%; pentru comparabila 2: (126-190)*5%/100=0%; Pentru comparabila 3: (249-190)*5%/100=6%; Pentru comparabila 4: (370-190)*5%/100=12%;
Ajustare procentuala		6%	0%	6%	12%	
Valoare ajustare		3.61	0.02	3.41	6.67	
Pret ajustat		59.61	47.18	58.45	61.16	
Utilitati	La limita proprietatii	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		59.61	47.18	58.45	61.16	
Deschidere la drum/ raportul	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		59.61	47.18	58.45	61.16	
Drum acces/Vizibilitate	Asfalt/slaba	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Au fost ajustate negativ comparabilele 1, 2, 3 si 4, acestea avand acces la un drum mai lat, cu trafic mai slab si cu mai multe locuri de parcare in zona, sunt mai atractive, pe piata specifica, fata de proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%	
Valoare ajustare		-9	-7	-9	-9	
Pret ajustat		50.67	40.11	49.68	51.99	
Constructii pe teren	nu	nu	da	nu	nu	S-a ajustat pozitiv comparabila 2, aceasta avand o constructie in suprafata de 40 mp ce trebuie demolata. Costul demolarii s-a estimat la 20 euro/mp, rezultant o suma de 800 euro. Ulterior a fost efectuata ajustarea procentual, pe mp.
Ajustare procentuala		0%	16%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	6.35	0.00	0	
Pret ajustat		50.67	46.46	49.68	51.99	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		50.67	46.46	49.68	51.99	
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		50.67	46.46	49.68	51.99	
Ajustare totala neta		-89	-71	-88	-84	A fost selectata valoarea aferenta comparabilei 3, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acesteia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta (%)		-64%	-61%	-64%	-62%	
Ajustare totala bruta		97	84	95	98	
Ajustare totala bruta (%)		69.0%	71.4%	68.9%	71.6%	
Pret ajustat		50.67	46.46	49.68	51.99	
Opinie abordare prin plata (valoare cu TVA inclusa)		6,000 EURO				
		28,001 RON				
		50 EURO/mp				
		224 RON/mp				
		4.6668 Curs valutar				
		31.10.2018 Data evaluarii				





VI.3 - Estimarea valorii dreptului de suprafață

- Valoarea dreptului de suprafață asupra terenului s-a calculat plecând de la valoarea de piață a imobilului, estimată prin metoda comparațiilor. S-a împărțit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală, respectiv la 49 de ani apoi s-a împărțit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de suprafață pe lună. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de suprafață lei/mp/an și lei/mp/lună.

Calculul valorii dreptului de suprafață		
		Explicații
Valoare de piață imobil (lei)	28001	Preluată din Grila de piață de la Abordarea prin piață
Suprafața imobil (mp)	125	Preluată din actele de proprietate
Perioada contractuală (ani)	49	Preluată din informațiile oferite de solicitantul raportului
Valoare drept de suprafață lei/an	571	S-a împărțit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală
Valoare drept de suprafață lei/lună	48	S-a împărțit valoarea dreptului de suprafață pe an la 12 (luni)
Valoare drept de suprafață lei/mp/an	4.57	S-a împărțit valoarea dreptului de suprafață pe an la suprafața imobilului
Valoare drept de suprafață lei/mp/lună	0.38	S-a împărțit valoarea dreptului de suprafață pe lună la suprafața imobilului





Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 4.57 lei/mp/an respectiv 0.38 lei/mp/lună

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul și tipul proprietății studiate, cea mai potrivită abordare este prin piață.
2. Precizia se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. În cadrul abordărilor prin cost și venit, informațiile privind unele ajustări ar putea să nu fie foarte exacte.
3. Cantitatea informațiilor. Deoarece în mun. Brăila, se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente elemente de comparație.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.





VII.2 - Concluzia asupra valorii

**Valoarea estimată: Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 4.57 lei/mp/an
respectiv 0.38 lei/mp/lună -VALOAREA DE PIATĂ**

La cursul valutar de 4.6668 lei/EUR, valabil pentru data de 31.10.2018

Întocmit de Săndulescu Silviu



Data de referință: 31.10.2018

Data întocmirii: 02.11.2018

