

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 539

din 30.09.2019

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 10,13 mp indiviz din suprafața totală real măsurată de 160,00 mp, situat în Brăila, str. Olteniei nr. 7 lot 2, NCP 91509, solicitanților **UȘURELU IONICA - IULIANA și UȘURELU ȘTEFAN**, 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 domnilor Ușurelu Ionica - Iuliana și Ușurelu Ștefan, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 21021/04.07.2019;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și avizele 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. 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, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 262/30.06.2017, anexa nr. 6.82, poz. 1;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 10,13 mp indiviz din suprafața totală real măsurată de 160,00 mp, situat în Brăila, str. Olteniei nr. 7 lot 2, NCP 91509, solicitanților **UȘURELU IONICA - IULIANA și UȘURELU ȘTEFAN**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum **4,41 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

LUNGU FLORICA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

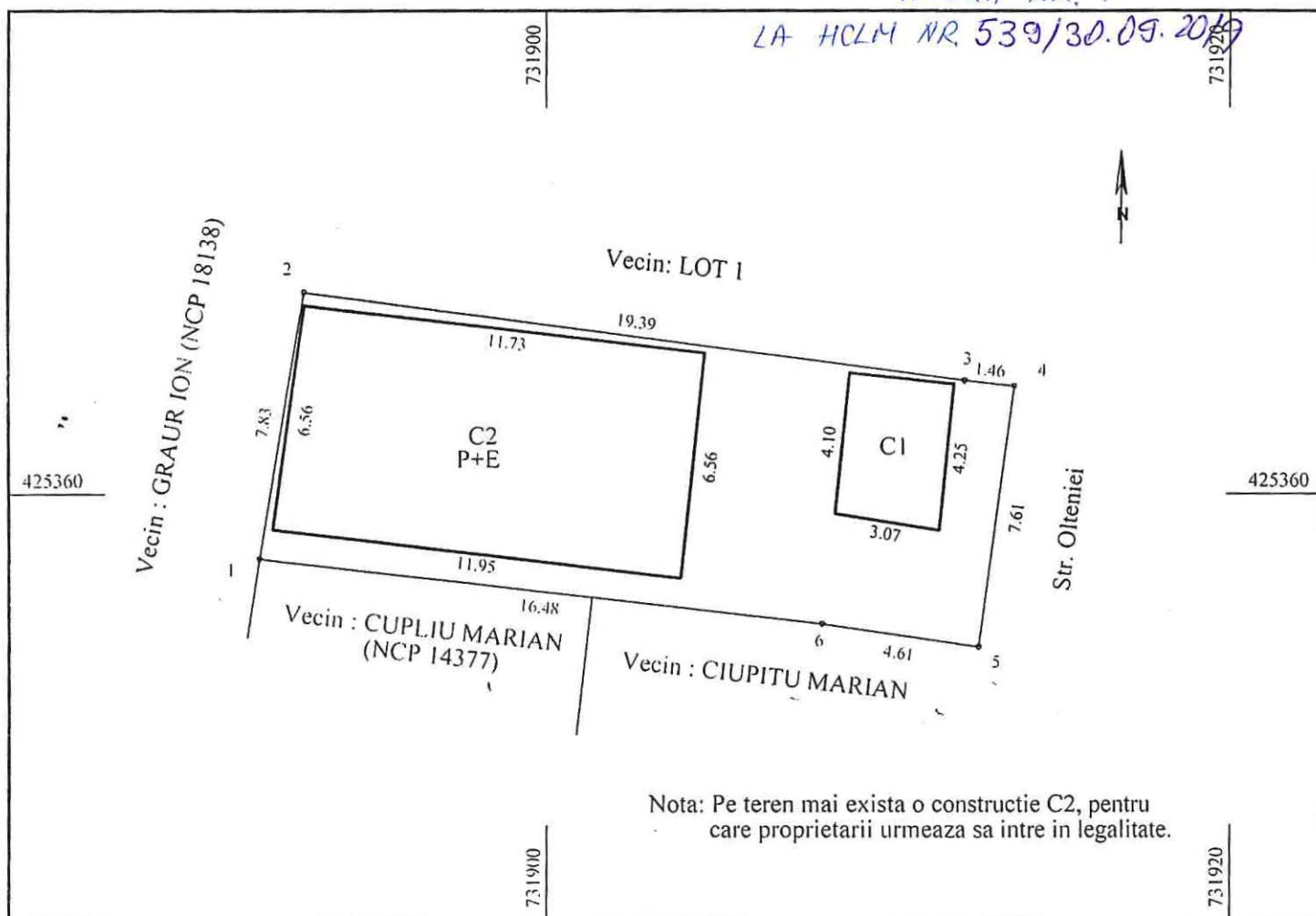
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

ANEXA NR. 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	160	Str. Olteniei nr.7 LOT 2
Nr. Cartea Funciara: nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Braila

ANEXA NR. 1

LA HCM NR. 539/30.09.2019



Nota: Pe teren mai exista o constructie C2, pentru care proprietarii urmeaza sa intre in legalitate.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	160	Imprej.: N = nemat. pct.2-3 + constructii pct.3-4; E = gard lemn pct.4-5; S = gard lemn pct.5-6-1; V = gard lemn
Total		160	pct.1-2.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata constr. la sol	Mentiiuni
C1 (fost C2)	CA	13	Magazie un nivel - parter, cu suprafata construita la sol de 13mp.
C2	Cl.	78	Locuinta doua nivele - P+E, cu suprafata construita la sol de 78mp. Sd=156mp (78+78=156).
Total		13	

Suprafata totala masurata a imobilului = 160mp

Suprafata din acte= 160mp

Executant: ing. Nechifor Ionel

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

[Signature]

Data: Octombrie 2017

Inspector:

Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 539/30.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : Teren in suprafata totala de 160 mp- proprietatea Mun Braila, Domeniul privat, teren categoria curti-constructii, situat in Braila, Strada Olteniei, nr 7, lot 2, jud Braila, inscris in CF 91509/Mun. Braila, avand nr cadastral 91509 din care 149.87 mp pentru care exista contract de concesiune si diferenta de 10,13 mp urmeaza a fi concesionata

Scopul evaluării - stabilirea redeventei lunare/anuale; pt suprafata de 10.13 mp apartinand Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea stabilirii redeventei lunare/anuale

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

Prezentul raport:

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

Solicitant: Usurelu Ionica Iuliana
Proprietar: Primaria Municipiul Braila
Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Usurelu Ionica Iuliana

- aug 2019 -



Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

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



S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila- Domeniul Privat
Usurelu Ionica Iuliana.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata totala de 160 mp categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Olteniei, nr 52, Lot 2, jud Braila, inscris in CF 91509/Mun. Braila, avand nr cadastral 91509 din care: 149.87 mp sunt deja concesionati conform contract de concesiune nr 45A/10978/2003 si act additional nr 2/28.06.2019 de catre pers fizica Usurelu Ionica Iuliana si Usurelu Stefan. Pt diferenta de 10.13 mp urmeaza a se stabili valoare redevenei lunare/anuale

Scopul evaluării - stabilirea redeventei lunare/anuale; pt suprafata de 10.13 mp apartinand Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea stabilirii redeventei lunare/anuale

Data evaluării : 13.08.2019 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de 4.7270 lei/euro.

Informatii disponibile

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

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

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

Abordarea evaluării - metode de evaluare.

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

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;
- abordarea prin venit.



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

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 10.13 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Olteniei, nr 52, jud Braila, inscris in CF 91509/Mun. Braila, avand nr cadastral 91509. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 1.133 lei echivalentul a 240 euro la data de 13.08.2019.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	111.68
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	10.13
Valoare teren (lei)	1,131
Redeventa ANUALA (lei /mp)	4.41
Redeventa ANUALA pt total suprafata	44.69

Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.37
Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	3.72

Ipoteze restrictive

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant si reprezentantul beneficiarului.




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

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

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

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

Evaluatorul nu a investigat constructiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Clauze limitative

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

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – estimarea redeventei lunare/anuale și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).

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

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




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

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

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

Lazar Mihaela
Expert evaluator, membru titular ANEVAR



The stamp is circular and contains the following text: "ANEXON 1 LA EVALUATORUL AUTORIZAT", "Evaluator autorizat", "LAZAR MIHAELA", "Legitimatie Nr. 18540", "Valabil 2019", "Specializare: EPI, EBM", and "ANEVAR".

1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 160 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Olteniei, nr 52, Lot 2, jud Braila, inscris in CF 91509/Mun. Braila, avand nr cadastral 91509.

Proprietar: Primaria Braila

Concesionar pe o suprafata de 149.87 mp : sotii Usurelu Ionica Iuliana si Usurelu Stefan

Teren pentru care urmeaza a se stabili redeventa anuala si lunara = 10.13mp

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila, conform extrasului de CF 91509/Braila, nr cerere 62739/03.07.2019. Conform aceleiasi extras precum si copiei contractului de concesiune nr 45A/10978/2003 si act aditional nr 2 la ctr de concesiune din cei 160 mp , 149.87 mp sunt concesionati in favoarea sotilor Usurelu. Diferenta urmeaza a fi concesionata sotilor Usurelu.

In cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus amintite in vederea stabilirii redeventei in lei/mp/luna si lei/mp/an

Client: Usurelu Ionica Iuliana ;

Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2019. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 13.08.2019. Data raportului este 14.08.2019.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 13.08.2019 in prezenta solicitantului raportului, dl Usurelu Ionica Iuliana. La inspectia efectuata s-a constatat faptul ca pe teren se afla edificata o constructie cu regim de inaltime P+M, neintabulata la acest moment, dar pentru care au fost



prezentate evaluatorului acte care atesta efectuarea demersurilor de intrare in legalitate, respectiv Memoriu tehnic necesar obtinerii certificatului de urbanism, Schita cad, Certificat de urbanism 1263/10.07.2019. De asemenea pe teren este edificata si o anexa din chirpici- stare demolabila.

Terenul este ingradit cu gard de lemn. Usa acces imobil – tabla. Curte neamenajata.

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

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

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

SEV 100 – Cadrul general 1

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile: ☐

SEV 102 – Implementare 1

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

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

Tipul valorii estimate: 1

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

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

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluarii, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (in cazul imobilizarilor corporale mobile specializate premisa evaluarii este aceea ca transferul se va face impreuna cu amplasamentul/componenta imobilara, in ipoteza („instalat / montat pe amplasament”)); 1

Conformitatea cu SEV



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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.

*- **Valoarea de piață pentru utilizarea existentă***

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

Proprietate imobiliară : Terenul fizic și toate bunurile care în mod natural fac corp comun cu acesta, precum și acele componente care sunt atașate terenului de către oameni.

1.7. Moneda raportului



Stamp: ROMANIA, ASOCIATIA NATIONALA DE EVALUATORI IMOBILIARI, LAZAR MIHAELA, Legitimatie Nr. 18540, Valabil 2019, Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR.

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 13.08.2019 de 4,7270 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

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

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului și construcțiilor;

⇒ Extras CF 91509/Mun Braila

⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

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

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliară și a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

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

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

⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

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

- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

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

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitanți, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea



acestora. În conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nu a facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu



are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

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

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

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

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

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

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



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

Condiții limitative:

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

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

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

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

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

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

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

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

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



2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren in suprafata de 160 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Olteniei, nr 52, Lot 2, jud Braila, inscris in CF 91509/Mun. Braila, avand nr cadastral 91509.

Proprietar: Primaria Braila

Concesionar pe o suprafata de 149.87 mp : sotii Usurelu Ionica Iuliana si Usurelu Stefan

Pe teren se afla edificata o constructie cu regim de inaltime P+M, neintabulata la acest moment, dar pentru care au fost prezentate evaluatorului acte care atesta efectuarea demersurilor de intrare in legalitate, respectiv Memoriu tehnic necesar obtinerii certificatului de urbanism, Schita cad, Certificat de urbanism 1263/10.07.2019. De asemenea pe teren este edificata si o anexa din chirpici, cu invelitoare de tabla zincata - stare degradata.

Terenul este ingradit cu gard de lemn. Usa acces imobil – tabla. Curte neamenajata. **Constructiile nu fac obiectul evaluarii**

2.2. Descrierea amplasamentului

Bunul imobil supus evaluarii este situat in loc Braila, strada Olteniei, nr 8, jud Braila, in cartierul numit Catanga. Este o zona periferica a localitatii Braila, rau famata, in care infrastructura nu este bine dezvoltata, vis a vis de cartierul Chercea . Este o zona mixta - rezidentiala / industrială.

„Ceea ce ar fi trebuit să fie un cartier rezidențial, la marginea cartierului Chercea, în zona Catanga, unde pe vremuri funcționa depozitul de lemne al municipiului, s-a transformat, în ultima perioadă, într-o imensă groapă de gunoi. În urmă cu aproape patru ani, Consiliul Local Municipal Brăila a hotărât să atribuie în folosință gratuită 136 de loturi pentru construirea de case. Pentru ca noul cartier să se ridice rapid, municipalitatea își luase angajamentul să extindă în cel mai scurt timp rețelele de utilități necesare. Rețelele de apă și canalizare s-au montat, însă, abia după vreo doi ani, iar rețeaua de alimentare cu curent electric încă nu acoperă decât o singură stradă a viitorului cartier. În acest context, doar pe câteva dintre loturile atribuite s-au construit efectiv case. Unele dintre acestea sunt finalizate, altele sunt încă în construcție. Restul loturilor au rămas neutilizate, astfel că noul cartier este, de fapt, doar un mare teren viran, pe care posesorii de căruțe din Catanga îl folosesc pentru depozitarea deșeurilor. În general, căruțașii transportă

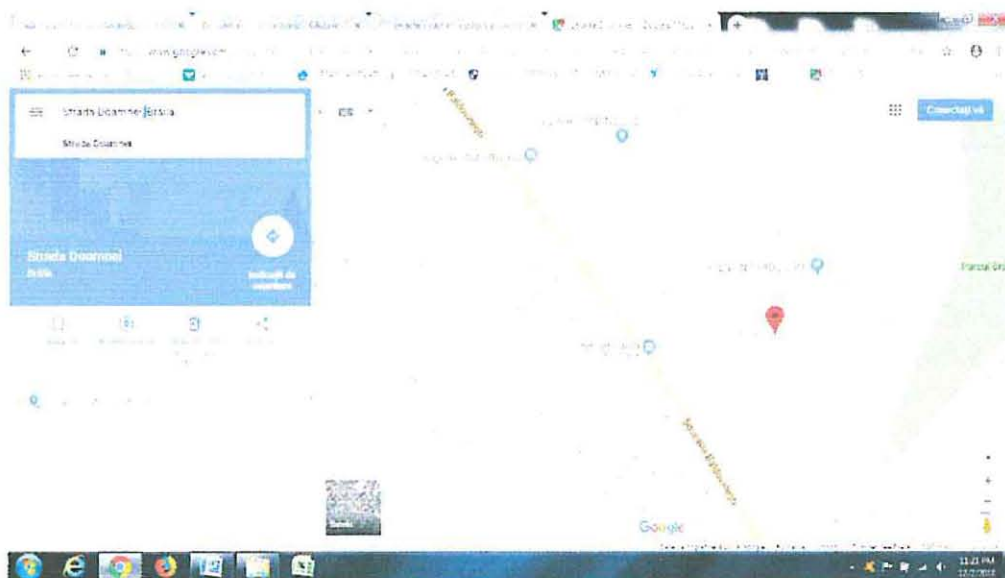
aici, contracost, moloz și alte resturi provenite din demolări. Se mai aduce, însă, și gunoi de grajd, de la crescătorii de animale din Chercea, precum și numeroase deșeuri menajeredar si comercial/industrială.”

(sursa:<http://obiectivbr.ro/content/%C3%AEn-acte-cartier-reziden%C5%A3ial-pe-teren-groap%C4%83-de-gunoi>)

În zona sunt amplasate depozite dar și fabrici de confecții, service-uri etc.

Este o zonă rezidențială slab dezvoltată. Pe strada pe care este amplasată proprietatea sunt preponderent construcții cu destinație rezidențială cu regim de înălțime P. Strada este neasfaltată, cu câte o bandă pe sens. Utilități existente în zonă : apă, en. El, canalizare.

Veniturile locuitorilor din zonă sunt scăzute fiind o zonă periferică nu foarte bine dezvoltată.



Accesul la proprietate se face direct din strada Olteniei, strada neasfaltată, pietruită. Rețele - nesatisfăcătoare. Utilități – pe teren.

Concluzie privind zona de amplasare: Zonă neinteresantă pentru potențialii investitori având în vedere vecinătățile

2.3. Analiza pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipice.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor

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

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

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

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

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

- infrastructura nu foarte bine dezvoltata;
- zona periferica a localitatii;
- acces ingreunat la mijloacele de transport in comun, la institutiile de invatamant, lacase de cult etc ;
- Acces pietonal si auto ingreunat;
- Vecinatati atipice

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

2.3.1. Analiza pietei specifice. Analiza cererii si a ofertei



Imobilul evaluat este teren intravilan .

Aria pietei este una urbana, si apartine unei zone limitrofe de tip rezidential.

Valorile de piata a terenurilor similare inregistreaza o usoara crestere in zona analizata , crestere datorata in principal reabilitarii strazilor din cartierul Chercea.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- redusa pe de o parte din cauza politicii monetare a bancii centrale, a politicii de risc a bancilor in acordarea creditelor, lipsei de lichiditati si pe de alta parte cererea este redusa datorita amplasarii terenului in cartier limitrof, zona sab devoltata din punc de vedere al facilitatilor de genul magazinelor, institutiilor de interes local etc;

Caracteristici oferta:

- oferta de terenuri libere in zona analizata este aproape inexistentă.

In zona sunt totusi proprietati imobiliare oferite la vanzare (teren +constructii) la preturi reudse de tranzactionare . Multitudinea de astfel de oferte regasite de timp indelungat in piata atesta faptul ca cererea de astfel de proprietati este redusa.

De asemenea, zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se carcaterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale ale caror solutie constructiva predominanta este din chirpici sau BCA-uri. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri medii spre mici.

Avand in vedere ca marea majoritate a constructiilor din cartier Catanga sunt edificate pe terenuri apartinand Primariei Braila, nu au fost gasite in piata, oferte de vanzare de terenuri in aceeaasi zona , fapt pentru care analiza pietii a fost extinsa in zone similare, precum periferia cartierului Chercea. Atat terenul evaluat cat si toate comparabilele utilizate fac parte din zona 4 a localitatii Braila.

Cotatiile de preturi pentru terenuri in zone similare este de 20-45 eur/mp. Aceste cotatii se refera in principal la terenuri situate la limita cartierului Chercea.

Ca si o concluzie a celor expuse anterior: cererea mai mica decat oferta – piata a cumparatorului.



3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

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

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

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

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

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

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

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



fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

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

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

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

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

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

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

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

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

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

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

1. permisibila legal;

2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin 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 constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

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



Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

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

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

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

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

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:
 - metoda comparatiei directe de piata
 - metoda proportiei (alocarii);
 - metoda extractiei;
 - metoda parcelarii;
 - metoda reziduala;
 - metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu

proprietati similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietatii subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

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

În zona s-au vândut mai multe terenuri, după cum rezulta din analiza de piață realizată cu ocazia finalizării prezentei lucrări.

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

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

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele între proprietati și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 3 comparabile proprietati.

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

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele între proprietati și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor,

conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile , amplasamentul, caracteristicile fizice si economice , utilizarea, etc.

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

Avand in vedere ca marea majoritate a constructiilor din cartier Catanga sunt edificate pe terenuri apartinand Primariei Braila, nu au fost gasite in piata, oferte de vanzare de terenuri in aceeaasi zona , fapt pentru care analiza pietii a fost extinsa in zone similare, precum periferia cartierului Chercea. Atat terenul evaluat cat si toate comparabilele utilizate fac parte din zona 4 a localitatii Braila

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

	C1	C2		C4
Localizare	Chercea, Str Barbu S Delavrancea, Braila	Chercea, Comuna din Paris	Chercea, langa Cimitirul Turcesc	Chercea, strada Cantonului
Zona in localitate	Zona 4	Zona 3	zona 4	zona 4
Suprafata	720	236	2500	322
Pret ofertat euro	21000	16000	62,500	14,000
Pret/mp - euro	29	68	25	43
Pret/mp - lei	138	320	118	0
Utilitati	da	da	da	da
Sursa	https://homezz.ro/teren-720mp-intravilan-braila-1808236.html	https://www.imoradar24.ro/anunturi/236-mp-teren-vanzare-chercea-1-29728322	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/chercea/teren-constructii-de-vanzare-X1B70300E?lista=2902907	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-chercea-322mp-urgent-IDbe69J.html#e1c32e96bd

In urma aplicarii metodei compartiei vanzarilor (piata) rezulta :



GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile			
		C1	C2	C3	C4
Suprafata teren (mp)	160	720	236	2500	322
Preț de oferta/vanzare (euro)		21,000	16,000	62,500	14,000
Preț de oferta/vanzare (€/mp)		29	68	25	43
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (€/mp)		-2.92	-6.78	-2.50	-4.35
Pret estimat (€/mp)		26.25	61.02	22.50	39.13

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Drept de proprietate transmis	redeventa / concesiune	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (€/mp)		-2.63	-6.10	-2.25	-3.91
Preț ajustat (€)		23.63	54.92	20.25	35.22
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 (€)		23.63	54.92	20.25	35.22
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 (€)		23.63	54.92	20.25	35.22
Costuri necesare imediat dupa comparare		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 (€)		23.63	54.92	20.25	35.22
Condiții de piata	Aug-19	< 5luni	< 5luni	< 5luni	< 5luni
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		23.63	54.92	20.25	35.22

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare	Str Olteniei, Braila	Chercea, Str Barbu S Delavrancea, Braila	Chercea, Comuna din Paris	Chercea, langa Cimitirul Turcesc	Chercea, strada Cantonului
ZONA 4	ZONA 4	ZONA 4	superioara	ZONA 4- similar	superioara
Ajustare (%)		0%	-40%	0%	0%

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

Ajustare (€/mp)		0.00	-21.97	0.00	0.00
Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	220.00	720	236	2500	322
Ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	3.04	0.00
Drum acces	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€/mp)		0.00	-2.75	-1.01	-1.76
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
CACTERISTICI economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Zonarea- destinatia legala permisa/ constructii existente	Rezidential, intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		0.00	-24.71	2.03	-1.76
Pret ajustat (€)		23.63	30.20	22.28	33.46
Ajustare totala neta (€)		-2.63	-30.81	-0.23	-5.67
Ajustare totala neta procentuala		-10%	-55%	0%	-15%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2.63	30.81	6.30	5.67
Ajustare totala bruta procentuala		10%	55%	30%	15%
Nr ajustari					
VALOARE ESTIMATA (€/mp)	23.63	VALOARE ESTIMATA (lei/mp) 111.68			
VALOARE ESTIMATA EURO	3,780.00	VALOARE ESTIMATA LEI 17,868.06			
cea mai mica Ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		C1			
curs BNR la 02.08.2019	4.7270				

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C1 unde Pret corectat/mp = 23.63 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 112 lei, mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica



Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C1, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 160 mp proprietatea Mun Braila Domeniul este de 23.63 E/mp.

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

2019-Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI

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

NOTA
Pentru terenurile intravilane urbane la care destinderea terenului este sub 8 m, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decat 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.
** S-a luat in considerare ca terenurile au deschidere la soselele nationale.
- Daca NU au deschidere la soselele nationale se poate aplica o reducere a valorii cu 10%.
- In situatia in care terenul intravilan agricol se afla in alte zone decat cele de mai sus, se va lua in considerare zona corespunzatoare cea mai apropiata si se va diminua cu 15%.
- Pentru terenurile intravilane sau extravilane, categorii curti- constructii, apartinand fostelor platforme industriale sau agricole valorile se vor diminua cu 65% din valoarea terenului corespunzatoare zonei respective.
LISTA STRAZI CARE FAC PARTE DIN CARTIERUL MINERVA: str. MINERVA, str. NICULITEL, str. SF. NICOLAE, str. SIRIU, str. PANCIU,

Estimarea redeventei - superficiei

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

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

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i} \quad r/s = \text{redeventa-superficia anuala}$$

Pentru estimarea redeventei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumulării 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).

Seriile lunare

(Fiecare linie reprezintă o perioadă)

Luna	Dobânda de politică monetară	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
iul. 2019	2,50	3,50	1,50
iun. 2019	2,50	3,50	1,50
mai. 2019	2,50	3,50	1,50
apr. 2019	2,50	3,50	1,50
mar. 2019	2,50	3,50	1,50
feb. 2019	2,50	3,50	1,50
ian. 2019	2,50	3,50	1,50
ian. 2019	2,50	3,50	1,50
dec. 2018	2,50	3,50	1,50
nov. 2018	2,50	3,50	1,50
oct. 2018	2,50	3,50	1,50
sep. 2018	2,50	3,50	1,50
aug. 2018	2,50	3,50	1,50

Seriile disponibile în Baza de date interactivă

scăzut: Generază statistică și selectat un format HTML, XLS, XML sau CSV

☐ Rata de creditare
☐ Rata monetară interbancară
☐ Rata de dobanzii BNR
☐ după data valabilității
☐ calculat

Generază statistică

Sursa: <https://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx>

Luna	Dobânda de politică monetară	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
iul.2019	2,50	3,50	1,50
iun.2019	2,50	3,50	1,50
mai.2019	2,50	3,50	1,50
apr.2019	2,50	3,50	1,50
mar.2019	2,50	3,50	1,50
feb.2019	2,50	3,50	1,50
ian.2019	2,50	3,50	1,50
ian.2019	2,50	3,50	1,50
dec.2018	2,50	3,50	1,50
nov.2018	2,50	3,50	1,50
oct.2018	2,50	3,50	1,50
sep.2018	2,50	3,50	1,50
aug.2018	2,50	3,50	1,50

R_i = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda
1	Aug-18	2.5
2	Sep-18	2.5
3	Oct-18	2.5
4	Nov-18	2.5
5	Dec-18	2.5
6	Jan-19	2.5
7	Feb-19	2.5
8	Mar-19	2.5
9	Apr-19	2.5
10	May-19	2.5
11	Jun-19	2.5
12	Jul-19	2.5
	MEDIA	2.50%

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	0.25%
conditii economice	0.05%
management	0.20%
Risc interior	0.20%
localizare	0.10%
dimensiune/calitatea spatiului	0.10%
TOTAL	0.45%

K =2.50 % +0,55 % =3.05%	30.50
---------------------------------	--------------

Calculul se va efectua pentru suprafata de 10.13 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de superficie;

$$\sum_{i=1}^n 1 / (1 + k)^i$$

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	111.68
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	10.13
Valoare teren (lei)	1,131
Redeventa ANUALA (lei /mp)	4.41
Redeventa ANUALA pt total suprafata	44.69

Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.37
Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	3.72



curs BNR la 02.08.2019

4.7270

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

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

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

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

Adecvarea:

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

Precizia

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

Cantitatea / calitatea informatiilor

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

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa



informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

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

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a **TERENULUI** in suprafata de 10.13 mp, apartinand **MUNICIPIULUI BRAILA_** Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Olteniei, nr 52 jud Braila, inscris in CF 91509/Mun. Braila, avand nr cadastral 91509 evaluat in vederea stabilirii redeventei este de 1.131 lei sau 240 euro la data de 13.08.2019.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	111.84
Suprafata (mp)	10.13
Valoare teren (lei)	1.131

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	4.41
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	44.69

Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.37
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	3.72

Expert Evaluator EPI, EBM
Ec. Lazar Mihaela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

EVALUATOR AUTORIZAT
Evaluator autorizat
LAZAR MIHAELA
Legitimatie Nr. 18540
Valabil 2019
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR