

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 84
din 28.02.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 41,00 mp, indiviz din 111,00 mp, situat în Brăila, str. Ștefan cel Mare nr. 412, NCP 90745, solicitanților **LATESCU VICTORIA SILVIA** și **LATESCU EMIL**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Latescu Emil, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.44081/22.11.2018;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr.51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr.150/28.04.2017, anexa nr.1.95, poz.8;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 41,00 mp, indiviz din 111,00 mp, situat în Brăila, str. Ștefan cel Mare nr. 412, NCP 90745, solicitanților **LATESCU VICTORIA SILVIA** și **LATESCU EMIL**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **34,00 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CĂPRARIU LUCIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

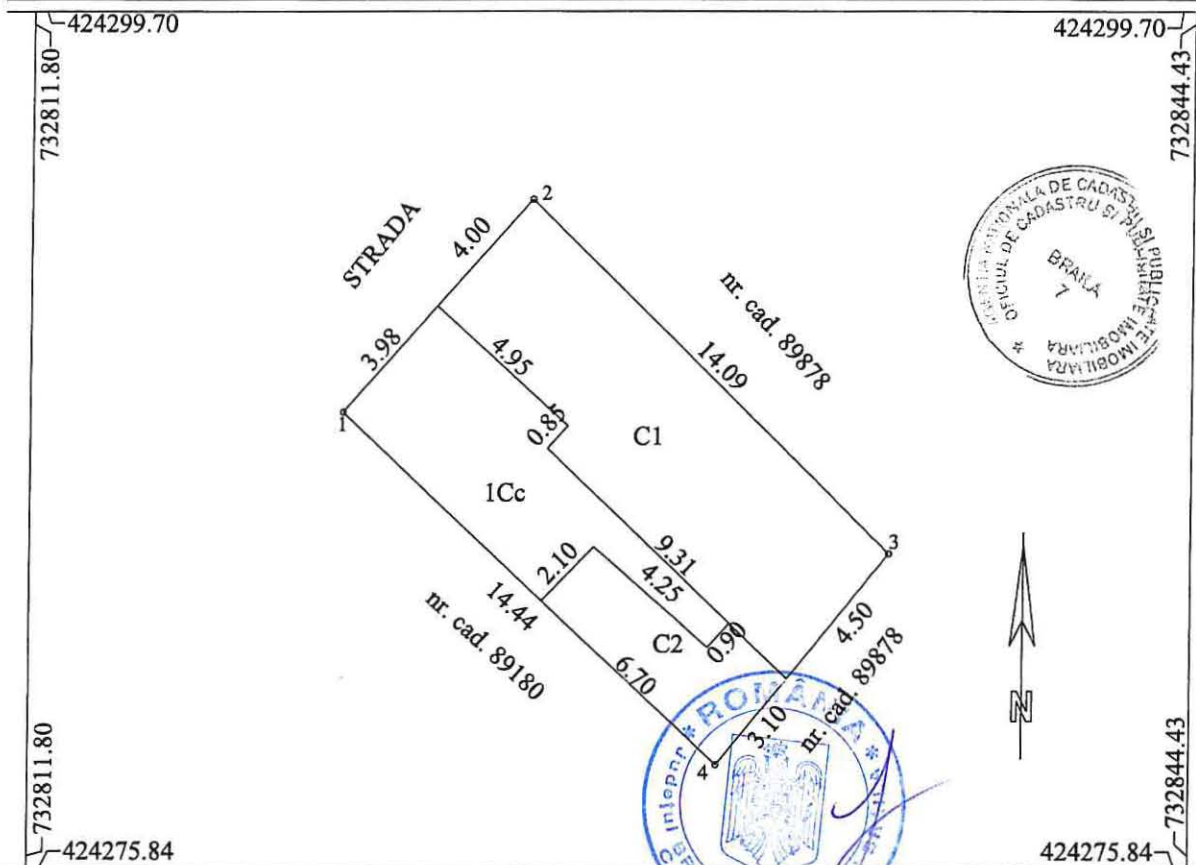
39465/31.MM.2017

Anexo nr.1

LOHCLM nr 84/28.02.2019

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90745	111	mun. Braila, str. Stefan cel mare 412

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	111	Imprejmuire cu gard metalic si constructii:1-2, 1-4, constructii: 2-3-4
TOTAL		111	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	LOCUINTA	61	S. desfasura 61mp,edificata 1950
C2	ANEXA	16	S. desfasura 16mp,edificata 1990
TOTAL		77	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 111mp			
Suprafata din act = 111mp			
Executant: P.F.A. Bogdan Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 05.2017		OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA ing. Inspector HIRSIU LILIANA CONSILIER Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: 08.10.2017 Stampila BCPI	

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP TEREN INTRAVILAN



situat in

**MUN. BRAILA, STR. STEFAN CEL MARE NR.412, CP 810054; CF
90745;**

CLIENT: LATESCU EMIL

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA

EVALUATOR ,
Membru titular autorizat EPI: ing. MAZALU DANIELA
Nr. Leg. 18778
21.11.2018

ADRESA PROPRIETATII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN: MUN. BRAILA, STR. STEFAN CEL MARE NR.412, CP 810054;

DATA EVALUARII: 14.11.2018

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

CLIENT: LATESCU EMIL, STR. STEFAN CEL MARE NR.412, MUN. BRAILA; CP 810054;

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA-DIRECTIA PATRIMONIU

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 21.11.2018

 2

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

LATESCU EMIL

Client al raportului de evaluare

Stimate Domn,

La solicitarea dumneavoastra, va transmit prezenta care insoteste Raportul de Evaluare pentru proprietatea imobiliara de tip teren intravilan si care constituie baza conform careia am stabilit concluziile asupra valorii de piata a proprietatii situate in jud. Braila, mun. Braila, Stefan Cel Mare nr.412.

Proprietatea imobiliara analizata, identificata in Cartea Funciara nr.90745/Braila, este un teren intravilan din categoria curti-constructii, cu suprafata de 41 mp - cota indiviza, in proprietatea Municipiului Braila.

In calitate de Evaluator proprietati imobiliare, Membru titular autorizat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, am inspectat proprietatea la data de 13.11.2018, in prezenta dumneavoastra, domnul LATESCU EMIL, in calitate de client si beneficiar al Raportului de evaluare. Din datele primare colectate la data inspectiei, respectiv: Extras de Carte Funciara pentru informare, Incheiere de Carte Funciara 39465/31.05.2017, Plan de Amplasament si delimitare a imobilului, Hotararea nr.150/28.04.2017 a Mun. Braila, Adeverinta nr.14584/17.05.2017 a Primariei Mun. Braila-Directia Patrimoniu, Raport de expertiza tehnica imobil si Ordinul 445/1997 pentru 70 mp, reiese faptul ca proprietatea imobiliara subiect nu este supusa niciunei rigori legale. Am constatat ca terenul analizat se prezinta fara deficiente functionale si economice si in conformitate cu documentele prezentate si specificate anterior.

Scopul Raportului este aprecierea **valorii de piata**, in vederea **cumpararii**.

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

Sinteza raportului de evaluare prezinta datele de baza si concluzia conform careia la **data evaluarii 21 noiembrie 2018, valoarea de piata** este:

5.540 €/25.800 Lei

pentru proprietatea in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare specifice. Valorile utilizate in raport sunt corespunzatoare preturilor utilizate la data evaluarii si au fost calculate la cursul de schimb valutar de **4.6590 lei/1 €** practicat de BNR, valabil la data de 14.11.2018.

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

Cu consideratie,

Evaluator: Membru titular autorizat EPI
Ing. MAZALU DANIELA



NOTA: CONFORM „VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETUL BRAILA-2018’, PUBLICAT DE CATRE UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA, PRETUL UNITAR AL TERENULUI INTRAVILAN ANALIZAT ESTE DE 625 Lei/mp, ECHIVALENT 134,15 €/mp, CALCULAT LA CURSUL BNR LA DATA EVALUARII - 1€=4,6590 lei.

http://www.unnpr.ro/files/expertize2018/CNPGalati/braila_2018.pdf

2018- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI

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

NOTA

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

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

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

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

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

Valoarea orientativa a terenului, conform tabelului prezentat, este 134.15€/mpx41mp=5.540€ €/25.625 Lei.

Luand in considerare deschiderea de 3,98 ml a terenului subiect, mai mica de 8 ml, conform precizarilor din tabelul de mai sus, valoarea se poate diminua cu 10%, rezultand **5.225€/24.340 Lei.**

 4

CUPRINSUL RAPORTULUI

I. Introducere.....	pag. 6
Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza raportului)	
Certificarea evaluatorului	
II. Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag. 8
Identificarea si competenta evaluatorului	
Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	
Scopul evaluarii	
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	
Tipul valorii	
Data evaluarii	
Documentarea necesara in vederea evaluarii	
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	
Ipoteze si ipoteze speciale	
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	
Declarația conformității cu SEV	
Descrierea raportului	
Abordarea in evaluare si rationamentul	
Valori obtinute	
Data Raportului de evaluare	
III. Prezentarea datelor	pag.13
Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	
Descrierea situatiei juridice	
Descrierea si analiza terenului si amplasamentului	
Istoricul proprietatii subiect	
IV. Analiza pietei imobiliare.....	pag.15
V. Analiza celei mai bune utilizari	pag.17
VI. Evaluarea terenului.....	pag.20
VII. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	pag.31
Analiza rezultatelor	
Concluzia asupra valorii	
Anexe:.....	pag.33
Documente si Acte de proprietate	
Date de piata	
Fotografii	
Harti	



CAP I . INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

FORMA RAPORTULUI DE EVALUARE: SCRISA

PROPRIETATE EVALUATA :

- teren in categoria curti-constructii cu suprafata de 41 mp indiviza din 111 mp; CF 90745/Braila; Nr. Cad: 90745;

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BRAILA-domeniul privat, conform poz.8 din Anexa nr.1.95, parte integranta din HCLM nr.150/28.04.2017, privind completarea HCLM nr.51/27.02.2009 ref. la "Atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Braila a unor imobile, in vederea inscrierii acestora in cartea funciara";

CLIENT: LATESCU EMIL;

ADRESA PROPRIETATII EVALUATE : MUN. BRAILA, STR. STEFAN CEL MARE NR.412, CP 810054;

IDENTIFICARE CADASTRALA : imobil cu numarul cadastral 90745, inscris in Cartea Funciara cu numarul 90745/Braila;

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT: rezidentiala;

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR: inspectie pe teren, documente puse la dispozitie de catre client, domnul LATESCU EMIL , anunturi de pe internet a agentilor imobiliare, contactari telefonice ofertanti de pe piata imobiliara specifica ;

SCURTA DESCRIERE A PROPRIETATII: proprietatea imobiliara subiect se afla in zona centrala a orasului Braila, cu deschidere la Strada Stefan Cel mare, intre Str. Gen. Eremia Grigorescu (fosta Garii) si Calea Galati;

SCOPUL EVALUARII: aprecierea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect, in vederea cumpararii;

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

UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII: teren intravilan rezidential;

METODE UTILIZATE: abordarea prin piata , abordarea prin cost;

TIPUL VALORII: valoarea de piata;

DATA EVALUARII: 14.11.2018;

DATA RAPORTULUI : 21.11.2018;

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII : 1 € = 4.6590 Lei;

VALOAREA DE PIATA:

- abordarea prin piata , Metoda comparatiei directe:
5.540 €/ 25.800 Lei
- abordarea prin cost, Metoda extractiei de pe piata:
4.470 € /20.800 Lei

CONCLUZIA ASUPRA VALORII DE PIATA : 5.540 € /25.800 Lei

 6

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii apreciate, sau de o concluzie favorabila clientului, respectiv Domnul LATESCU EMIL.

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

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

Baza evaluarii:

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

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Cadrul legal - legislatia in vigoare

CONCLUZIE: Pe baza datelor, analizelor si concluziilor prezentate in acest Raport de evaluare, **valoarea de piata** a dreptului de proprietate asupra bunului imobil subiect, la data de **14.11.2018**, este de:

5.540 €/25.800 Lei

 7

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul prezentului Raport de Evaluare este Domnul LATESCU EMIL, domiciliat in mun. Braila, Stefan Cel Mare nr.412, CP 810054, identificat cu CI seria XR 441058. Forma si continutul prezentului Raport sunt adecvate necesitatilor **clientului** .

Utilizatorul desemnat este PRIMARIA MUNICIPIUL BRAILA-DIRECTIA PATRIMONIULUI.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii il reprezinta aprecierea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare subiect, in vederea cumpararii.

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

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT.DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliara subiect al prezentului Raport de evaluare este un teren intravilan, din categoria curti-constructii, imprejmuit, cu suprafata de 41 mp cota indiviza din 111 mp, in proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI BRAILA.

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

TIPUL VALORII

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

Conform SEV 101 :

 8

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

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

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

DATA EVALUARII

- *Data evaluarii* este data de **14 noiembrie 2018**, analizele si concluziile prezentate in prezentul Raport de Evaluare fiind valabile la aceasta data.
- *Data inspectiei* este data de **13 noiembrie 2018**.
- *Data Raportului* de Evaluare este **21 noiembrie 2018**.

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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

- INCHEIERE DE CARTE FUNCARA NR.39465/31.05.2017;
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE ;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI;
- HOTARAREA NR.150/28.04.2017 A CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA;
- ADEVERINTA Nr. 14584/17.05.2017, eliberata de catre PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA-DIRECTIA PATRIMONIU;
- CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE cu incheiere de autentificare nr.1035/12.11.1997, incheiat la BIROUL NOTARULUI PUBLIC FELICIA VISINESCU;
- PLAN DE SITUATIE;

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

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

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

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

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

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

Prezentul raport este intocmit la cererea **clientului** LATESCU EMIL si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, al utilizatorului desemnat si al evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului-destinatarul raportului de evaluare si nu se accepta responsabilitatea pentru daune suferite de catre orice astfel de persoana, in urma deciziilor, sau actiunilor intreprinse pe baza prezentului raport. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care ar putea afecta fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu i-au fost aduse la cunostinta. Astfel, evaluatorul presupune ca titlul de proprietate dobandit asupra bunului imobil subiect este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care sa aiba legatura cu proprietatea evaluata si ca aceasta nu este ipotecata, sau inchiriata. Se presupune ca proprietatea imobiliara subiect respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism si reglementarile de mediu, in caz contrar, valoarea de piata putand fi afectata. Intrucat nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse a proprietatii imobiliare subiect (starea si structura solului) sau asupra conditiilor de mediu, care pot influenta valoarea de piata a acesteia. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei – 13.11.2018. Prezentul raport nu trebuie considerat ca un audit de mediu, sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului de evaluare si calificarea evaluatorului. Evaluatorul obtine informatii din date primare si secundare, cu ocazia efectuarii inspectiei proprietatii imobiliare din surse pe care le considera credibile si nu isi asuma responsabilitatea acuratetei informatiilor puse la dispozitie de catre client. Continutul raportului este confidential pentru client si evaluatorul nu il poate dezvalui unei terte persoane, decat in situatii de exceptie prevazute in Standardele Internationale de Evaluare, sau atunci cand proprietatea imobiliara subiect intra sub incidenta legii.



Pe durata realizării evaluării și a raportării valorii au fost luate în considerare următoarele:

- sursele de informare folosite în prezentul Raport de Evaluare sunt credibile;
- valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării;
- plata în cazul transferului de proprietate se va face în condițiile de piață, cash;
- nu există restricții legale pentru utilizarea proprietății imobiliare subiect;
- nu s-a realizat investigații privind existența unor contaminări naturale, sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare/expertize, necesare descoperirii viciilor ascunse;
- titlul de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect poate fi transferat;
- nu există grevări de sarcini asupra proprietății subiect;

IPOTEZE SPECIALE: Nu au fost identificate aspecte care să conducă la menționarea unor ipoteze speciale.

RESTRICTII DE UTILIZARE DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție ar fi prevăzută în raport;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efecte juridice;
- Orice informație furnizată ulterior poate afecta valoarea estimată;
- Posesia raportului de evaluare nu conferă clientului dreptul de a-l publica;
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate față de utilizatori nedesemnați ai raportului de evaluare, sau față de orice altă utilizare care nu a fost convenită și consemnată în scris cu clientul;
- Concluziile specificate în raportul de evaluare sunt valabile numai la data evaluării;
- Estimarea costurilor nu poate fi considerată validă pentru scopul de asigurare;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru nicio modificare neautorizată adusă raportului de evaluare;

DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport de evaluare respectă termenii specificați în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018, publicat de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR. Nu au fost înregistrate devieri de la SEV, s-au respectat specificațiile conform SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 -

Raportare si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

DESCRIEREA RAPORTULUI

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

- Identificarea si competenta evaluatorului: Membru titular autorizat EPI Mazalu Daniela, nr. Legitimatie 18778;
- Identificarea clientului: LATESCU EMIL;
- Utilizatorul desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;
- Scopul evaluarii: Aprecierea valorii de piata, in vederea cumpararii, pentru proprietate imobiliara tip teren intravilan situat in mun. Braila, Str. Stefan Cel Mare nr.412, CP 810054;
- Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate;
- Tipul valorii: valoarea de piata;
- DATA EVALUARII: 14.11.2018;
- Documentarea necesara in vederea evaluarii: inspectia in teren, fara limitari, la data de 13.11.2018, precum si documentele solicitate si puse la dispozitie de catre Client .
- Natura si sursa informatiilor utilizate in procesul de evaluare: a fost pusa la dispozitia evaluatorului toata documentatia necesara pentru intocmirea unui raport de evaluare complet, nefiind implicate terte persoane, iar verificarea informatiilor s-a efectuat in totalitate;
- Ipoteze;
- Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare: toate mentiunile specificate in raportul de evaluare referitoare la orice fel de restrictii, au fost convenite cu clientul;
- Declararea conformitatii cu SEV: nu a existat nicio deviere de la SEV. Au fost respectate toate cerintele mentionate in SEV100, SEV 101, SEV 103, SEV 230, GEV 630;
- Abordarea in evaluare : abordarea prin piata; abordarea prin cost;
- Valoarea obtinuta: 5.540 €/25.800 Lei
- **Data raportului de evaluare: 21.11.2018;**

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

Toate acestea au fost folosite in cele doua abordari utilizate pentru aprecierea valorii: prin piata, prin cost.

VALORILE OBTINUTE

ABORDAREA PRIN PIATA: 5.540 €/25.800 Lei

ABORDAREA PRIN COST: 4.470 €/20.800 Lei

CURSUL DE FERERINTA LA DATA EVALUARII 14.11.2018: 1€ = 4,6590LEI

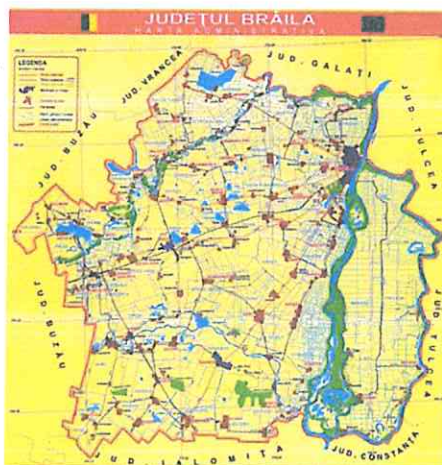
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este intocmit Raportul de Evaluare este **21.11.2018.**

CAPITOLUL III . PREZENTAREA DATELOR

DATE DESPRE ARIA DE PIATA ,ORAS,VECINATATI, LOCALIZARE

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



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

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

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

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

A fost declarat municipiu la 17 februarie 1968.

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

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

DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata indiviza de 41 mp din suprafata totala de 111 mp, fiind identificata cu numarul cadastral mentionat la Capitolul II-“DOCUMENTAREA NECESARA IN VEDEREA EVALUARII”, pag.9.

DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

Imobilul este situat in zona centrala a orasului Braila. Accesul pe proprietate se face din Strada Stefan cel Mare. Zona este dezvoltata, rezidentiala, vecinatatile reprezentand proprietati rezidentiale de tip unifamilial. Terenul are suprafata plana si masoara conform actelor 41 mp. Amplasamentul este imprejmuit cu gard metalic pe latura sudica ce corespunde deschiderii de 3,98 ml la Str. Stefan Cel Mare. Pe latura estica, delimitarea se face catre Cioranu Constantin printr-un gard din soclu de beton si scandura de lemn pe lungimea de 7,74 ml si corp de cladire C2 (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, *vezi Anexe-ACTE*), iar pe latura vestica, cu corp de cladire C1. Curtea este betonata. Energia electrica, apa, gazele naturale, cablu tv si telefonie sunt pe amplasament.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Analiza pietei trebuie sa urmareasca cererea si oferta existente la data evaluarii. Piata este cea care indica utilizarile prezente, sau alternative si evidentiaza preferintele si optiunile utilizatorilor, aratand potentialul de valorificare al unei proprietati, prin diferite utilizari.

Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica. Piata specifica este piata proprietatii imobiliare subiect, avand utilizarea demonstrata a fi si cea mai buna. Caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare definesc piata specifica acesteia, prin prisma influentei lor asupra valorii.

Analiza pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate

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

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

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

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

Pe piata imobiliara, *oferta* reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare, sau inchiriere la diferite preturi, intr-o anumita perioada de timp. In zona analizata, oferta de terenuri este medie, predominand spre vanzare proprietati cu suprafete intre 200 mp si 350 mp. Pretul cerut variaza intre 145 €/mp si 240 €/mp, in functie de suprafata si zona in care se afla terenurile oferite spre vanzare.

Proprietatile analizate in cadrul acestui capitol sunt prezentate in **DATE DE PIATA**, vezi pag.48-50.

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp. Cererea poate fi analizata sub cele doua aspecte: calitativ si cantitativ. Anul acesta, piata imobiliara la nivelul judetului Braila, este intr-un usor trend ascendent. Cresterea interesului pentru achizitii a fost insa stimulat de programele de creditare in lei, de solutii de achizitionare de locuinte oferite de catre dezvoltatorii locali, cat si de Programul Guvernamental "Prima Casa". Potrivit

informatiilor de pe piata agentilor imobiliare, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere, care sunt si cele mai active, indeosebi pe segmentul apartamente in blocuri de locuinte. In zona analizata, cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice cu venituri peste medie, dar si din partea persoanelor juridice, care doresc sa construiasca spatii de birouri, sau comerciale. Cererea este mai mare pentru terenuri cu suprafete cuprinse intre 210 si 350 mp, argumentele fiind puterea adecvata de cumparare, precum si taxele la bugetul local mai accesibile. In general, cererea de terenuri in orasul Braila este medie.

In zona analizata, preturile terenurilor la oferta sunt in intervalul 125-145 €/mp, valorile de la limita inferioara a intervalului fiind pentru loturile cu suprafete mai mari si acces din strazi secundare, iar cele de la limita superioara, pentru loturi de teren cu suprafete mai mici, dubla deschidere si zona superioara. In acest context, proprietatea analizata prezinta avantajul localizarii intr-o zona centrala, civilizata, linistita, cu acces facil la diferite institutii, astfel ca previziunea absorbtiei imobilului in aria sa de piata, prezinta un grad mediu-superior.

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

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

CAPITOLUL V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

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

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

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

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

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

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

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

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

Terenul proprietate imobiliara subiect al procesului de evaluare, cu suprafata indiviza de 41 mp din 111 mp si deschidere de 3,98 ml, cu acces din strada asfaltata Stefan Cel Mare, este proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA.

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Conform:

http://www.primariabraila.ro/Documente/puz%20ci%20braila/REGULAMENT%20PUZ_Centrul%20Istoric%20Braila.pdf

In zona analizata, sunt prevazuti urmatorii coeficienti urbanistici: POT = 60%, CUT = 2, si suprafata libera ramasa a terenului de minim 50 mp. Astfel, tinand cont de suprafata terenului analizat-41 mp in cota indiviza din 111 mp, se poate trage urmatoarea concluzie: *analizand*

reglementarile urbanistice, coroborat cu analiza caracteristicilor fizice, pe terenul analizat nu pot fi edificate constructii.

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

Testul de permisivitate legala

În vederea verificării dacă utilizarea ca teren liber intravilan este permisă legal, au fost analizate toate documentele puse la dispoziție de către Client. De asemenea, observarea vecinătății – vezi anexe poze vecinătăți, nu releva aspecte care ar putea afecta legal o astfel de utilizare. Concluzia care se evidențiază este aceea că utilizarea ca teren liber intravilan este **permisă legal**, fără a fi identificate niciun fel de constrângeri care să afecteze acest test.

Testul pentru posibilitate fizica

După cum se poate observa, din *ANEXE-POZE pag. 51-55*, în imediată apropiere a proprietății imobiliare subiect sunt edificate proprietăți rezidențiale unifamiliale, fiind aduse astfel argumente pentru a susține faptul că terenul poate susține o astfel de utilizare. Forma geometrică a amplasamentului, deschiderea de 3,98 ml și topografia plană a terenului, existența utilitatilor chiar pe amplasament, faptul că nu sunt identificate riscuri de producere a dezastrelor naturale și absența restricțiilor legate de mediu, permit utilizarea să doar ca teren liber, în conformitate cu standardele zonei. Concluzia care reiese din aplicarea acestui test este aceea că utilizarea ca teren liber este **posibilă fizic**.

Testul fezabilității financiare

Din analiza pieței, s-a relevat faptul că la data evaluării există oferte pentru amplasamente în zona centrală a orașului Braila – *Vezi DATE DE PIATA, pag.48-50*. În același timp, ca urmare a inspecției efectuate, am identificat locuințe unifamiliale în curs de execuție, sau modernizare. Astfel de tranzacții, sau construcții, nu ar fi realizate dacă nu ar exista indicatori ai fezabilității financiare a terenurilor libere. Activitatea pieței, indică faptul că utilizarea proprietății imobiliare subiect este **fezabilă financiar**. O astfel de utilizare poate fi realizată în timp optim și se poate menține pe termen lung.

Testul maximei profitabilități

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a terenului analizat, destinația actuală este cea mai bună utilizare.

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

CAPITOLUL VI. EVALUAREA TERENULUI

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

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

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

Pentru aprecierea valorii de piata a terenului ce face obiectul acestui raport s-au utilizat Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe si Abordarea prin cost – Extractia de pe piata.

Premisa abordarii prin **comparatie directa** este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si comparabile cu subiectul supus procesului de evaluare. Astfel, preturile si informatiile referitoare la tranzactiile de imobile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

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

Elementele de comparatie includ:

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

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

comparabile. In conformitate cu GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE, *Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au aceeasi CMBU, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura , sau tipul acesteia.*

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

Pentru estimarea valorii de piata a terenului proprietate subiect s-au identificat cateva proprietati comparabile similare cu aceasta, prezentate in **ANEXE-DATE DE PIATA**, pag.48-50.

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A DATELOR DE PIATA							
	SUBIECT	COMP.1	COMP.2	COMP.3	COMP.4	COMP.5	COMP.6
Suprafata (mp)	41	300	350	1671	310	249	216
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	100	143	150	145	172	125
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente	curente	curente	curente

Localizare	Str. Stefan Cel Mare	Plantelor/Dorobanti	Str. Rahova	Gradina Mare	Bul. Al. I. Cuza	Gradina Mare	Apollo/Bul. Dorobanti
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltata, trotuare, iluminat stradal
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Utilitati disponibile	En-gaz-apa pe proprietate	En-gaz-apa pe proprietate	En-gaz-apa pe proprietate	En-gaz-apa pe proprietate	En-gaz-apa pe proprietate	En-gaz-apa pe proprietate	En-gaz-apa pe proprietate
Forma in plan/deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata

In procesul de evaluare, am selectat pentru comparatie proprietatile 1,2,4,6, in urma discutiilor purtate telefonic cu ofertantii acestora, care au furnizat informatii credibile. In cazul proprietatilor 3,5, informatiile oferite au fost insuficiente.

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

ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Terenul proprietate subiect se afla in orasul Braila, pe Strada Stefan Cel Mare, intre strazile Gen. Eremia Grigorescu (fosta Garii) si Calea Galati, considerata zona centrala a localitatii. Accesul pe proprietate se face din strada asfaltata, iar pe amplasament sunt toate

utilitatile: curent electric, apa potabila, gaze naturale, telefonie si cablu tv. Terenul este in cota indiviza de 41 mp din 111 mp, are forma geometrica regulata si topografie plana. Deschiderea este de 3,98 ml la Str. Stefan Cel Mare.

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

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE					
EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN CU SUPRAFATA S=41 mp					
CRITERIU DE COMPARAȚIE: PRET €/MP		data evaluarii: 14 noiembrie 2018			
ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	comp C1	comp C2	comp C4	comp C6
SUPRAFATA (mp)	41	300	350	310	216
pret oferta/vanzare (€/proprietate)		30,000 €	50,000 €	45,000 €	27,000 €
pret oferta/vanzare (€/mp)		100 €	143 €	145 €	125 €
0. TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
marja de negociere (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
marja de negociere din piata specifica (€/mp)		-5.0 €	-7.1 €	-7.3 €	-6.3 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €
2. RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)		similar	similar	similar	similar
ajustare (%)	nu sunt	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €
3 .CONDITII DE FINANTARE		similar	similar	similar	similar
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €
4 .CONDITII DE VANZARE		similar	similar	similar	similar
ajustare (%)	nepartinitoare	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €

5.CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu e cazul	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €
6. CONDITII DE PIATA	nov.2018	nov.2018	nov.2018	nov.2018	nov.2018
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €	136 €	138 €	119 €
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
7. LOCALIZARE - amenajare strada/acces	Str. Stefan Cel Mare	Plantelor/Bul Dorobantilor	Str. Rahova	Bul. Al. I. Cuza	Str. Apollo/Bul. Dorobantilor
comparativ cu subiectul		inferior	similar	superior	inferior
ajustare (%)		2.1%	0.0%	-1.5%	1.7%
ajustare (€/mp)		2.0 €	0.0 €	-2.0 €	2.0 €
		97.0 €	135.7 €	135.9 €	120.8 €
CARACTERISTICI FIZICE					
8 . SUPRAFATA (mp)	41	300	350	310	216
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	14.3%
ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	17.00
9. FORMA IN PLAN/ DESCHIDERE	regulata/3 .98 ml	regulata/5 ml	regulata/9 ml	regulata/10 ml	regulata/9 ml
comparativ cu subiectul		similar	superior	superior	superior
ajustare (%)		0.0%	-0.7%	-0.7%	-0.8%
ajustare (€)		0.0 €	-1.0 €	-1.0 €	-1.0 €
10. AMENAJARI EXTERIOARE SI UTILITATI DISPONIBILE	apa, gaz, en. electrica pe proprietate	utilitati in apropiere	similar	similar	similar
ajustare (%)		15.8%	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare (€/mp)		15.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		112 €	135 €	135 €	137 €
Ajustare totala neta (€)		17 €	-1 €	-3 €	18 €
Ajustare totală neta procentuala (%)		17.9%	-0.7%	-2.2%	15.2%
Ajustare totala bruta - absoluta (€)		17 €	1 €	3 €	20 €
Ajustare totală bruta procentuala (%)		17.9%	0.7%	2.2%	16.8%
Numar ajustări		3	2	3	2
PRET AJUSTAT €/mp	subiect	112 €	135 €	135 €	137 €
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 41 mp			5,535 €		
Curs BNR la data evaluarii : 1€ = 4.6590 Lei			25,787 Lei		

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

VALOAREA ESTIMATA A TERENULUI (rotunjita):
5.540 €/25.800 lei

EXPLICATII AJUSTARI:

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

AJUSTARE PENTRU ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI

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

AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

- Pentru **"Localizare"**: Ajustarea pentru localizare reflecta diferenta de valoare a unei proprietati, in functie de localizare, fiind recunoscuta de catre un cumparator tipic si justificata de conditiile pietei. Proprietatile comparabile 2 si 4, sunt similare, dar difera prin localizare, astfel ca ajustarea s-a calculat dupa cum urmeaza:
 $138\text{€/mp} - 136\text{€/mp} = 2\text{€/mp}$. Fata de amplasarea proprietatii subiect, comparabilele 1 si 6 se afla in localizare inferioara, rezultand o ajustare pozitiva de 2€/mp; comparabila 4 este localizata superior proprietatii subiect, astfel ca ajustarea de 2€/mp s-a aplicat pozitiv.
- Pentru **"Suprafata"**: Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in urma observatiilor concluzionate in urma analizei pietei, rezulta diferente de pret pe care un cumparator tipic le va plati pentru un lot de teren, in functie de suprafata acestuia. Proprietatile comparabile 2 si 6 sunt asemanatoare, dar difera prin suprafata, astfel ca a rezultat o ajustare pozitiva calculata astfel:
 $136\text{€/mp} - 119\text{€/mp} = 17\text{€/mp}$, pentru comparabila 6.

- Pentru **"Forma in plan/Deschidere"**: Din analiza pietei imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumparatorului, a reiesit interesul acestuia pentru achizitionarea unui lot de teren cu deschidere mai mare. Astfel, am considerat adecvata o ajustare negativa de 1€/mp pentru comparabilele 2,4,6, care sunt superioare prin acest element de comparatie fata de proprietatea imobiliara subiect.
- Pentru **"Utilitati"**, am considerat ca fiind adecvata o ajustare pozitiva de 15€/mp, pentru proprietatea comparabila 1, justificata in conditiile pietei actuale de costurile necesare racordarii unei proprietati la reseaua de utilitati .

ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

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

ABORDAREA PRIN COST

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

toate deprecierea acestuia. Prin adaugare la acest rezultat a valorii terenului, se obtine o indicatie a valorii dreptului asupra proprietatii imobiliare subiect.

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

In vederea estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect, in abordarea prin cost se stabileste:

- *tipul de cost adecvat*, acesta fiind cost de inlocuire, sau cost de reconstruire. Alegerea tipului de cost este determinata de vechimea, sau unicitatea constructiei, diferenta dintre utilizarea pentru care a fost proiectata si cea mai buna utilizare curenta;
- se estimeaza *costurile directe si indirecte* ale cladirii, la data evaluarii;
- se estimeaza *profitul dezvoltatorului*;
- se calculeaza *costul de nou* al constructiei, prin insumarea costurilor directe si indirecte, plus profitul realizat de catre dezvoltator;
- se estimeaza *deprecierea cumulata* a cladirii, aceasta fiind definita ca o pierdere de utilitate cauzata de deteriorari fizice, de modificari tehnologice si ale mediului inconjurator, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Deprecierea cumulata suferita de o constructie este rezultatul a trei factori care pot actiona impreuna, sau independent, acestia fiind : *deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea externa (economica)*;
- se scade *deprecierea cumulata* din costul de nou al cladirii, pentru estimarea *costului de inlocuire/reconstruire net*;
- se adauga *valoarea terenului* la *costul de inlocuire/reconstruire net* al cladirii situate pe amplasament, pentru obtinerea **valorii dreptului absolut** asupra proprietatii imobiliare subiect.

GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 67: "evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost respectiv inlocuire/reconstruire si sa utilizeze unul dintre acestia in mod consecvent in aplicarea acestei abordari. Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat in evaluare".

Cele doua tipuri de cost sunt diferite astfel:

- **Costul de reconstruire** este costul estimat pentru a reconstrui, la preturile curente de la data evaluarii, o replica identica a constructiei evaluate, utilizand aceleasi materiale si tehnici, aceleasi standarde si normative de executie si ingloband toate deficientele functionale ale constructiei subiect;
- **Costul de inlocuire** este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei subiect evaluate, utilizand aceleasi materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

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

Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor estimata prin metoda costului de inlocuire net. Estimarea valorii constructiilor implica doua situatii: constructiile adauga valoare terenului, sau constructiile nu adauga valoare terenului.

Alocarea se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, ambele afirmand ca exista un raport tipic, sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

Pentru a obtine o indicatie asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, utilizand Abordarea prin cost-Metoda Extractiei de pe piata, am identificat oferte de vanzare pentru proprietati construite in aceeasi zona cu subiectul analizat.

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-din-caramida/780866707d686056.html>

Casa din caramida

Braila (Braila) · 1000 m²

50.000 EUR

0765484318

☆

30 vizualizari · 200 vizualizari

▲ 1000 vizualizari

Baluta Ionut Valentin

0765484318

Trimite

Distribuie anuntul pe

f t g

Specificatii

Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	250.0 m²
Suprafata utila	110.0 m²	Suprafata construita	120.0 m²
Numar camere	4	Numar bai	1
Incalzire	altfel	Numar nivele	0

Descriere

Casa din caramida in Braila, str. Stefan cel Mare aproape de Calea Galati. Care are 4 camere stil vagon si toate utilitatile, respectiv apa canalizare, gaze, curent electric. Suprafata totala este de 250 m patratii iar deschiderea de 10 m liniani. Ofer posibilitatea schimbului cu un apartament sau a preluam creditului prima casa plus diferenta. numar etaj 0, numar camere 4, numar bai 1, suprafata utila 110, suprafata totala 250, suprafata construita 120, anul constructiei 1975.

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Dotari:

Alte spatii utile: Crama, Anexa, Dependinta, Pivnita, Spatiu depozitare, WC, Serviciu

Contorizare: Apometre, Contor gaz

Mobilat: Nemobilat

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/vand-casa-str-rahova-zona-centrala-braila/7b01667071696b55.html>



Specificatii

Suprafata terenului	475.0 m ²	Suprafata utila	110.0 m ²
Suprafata construita	140.0 m ²	Numar camere	5
Incalzire	altfel	Numar bai	1
Locuri parcare	1	Numar etaje	1

Descriere

Pacheta Unica, vand casa nr. Rahova, zona centrala Braila.
 Deschidere 10 mp
 Constructie din caramida
 CT, tamplarie lemn, parchet lemn masiv, sosele teracota.
 Curte cu pom fructifer si vita de vie
 Dormitor 1 - 20 mp
 Dormitor 2 - 12 mp
 Dormitor 3 - 10 mp
 Sufragerie - 15 mp
 Bucatarie - 10 mp
 Bucatarie - 9 mp
 Camera - 18 mp
 Baie - 5 mp
 Hol - 7 mp
 Gradina - 330 mp
 Garaj
 Suprafata totala 475mp din care constructa 140mp
 Finisate de pista si 2 trasee
 Tel. 0751 340053
 numar etaj: 1, numar camere: 5, numar loc de parcare: 1, numar bai: 1, suprafata utila: 110, suprafata totala: 475, suprafata construita: 140, anul constructiei: 1970

Comparabila 3

<https://lajumate.ro/casa-3-camere-rahovei-caramida-220mp-8713482.html>



Zona	Calea Galati	Numar camere	3
Suprafata utila (m ²)	90	An finalizare constructie	1970
Suprafata teren (m ²)	220		

Vind casa singur curte din
 caramida 3cam buc si baie cu
 gaze acces auto liberă accept si
 cu credit ipotecar.

Vezi toate ofertele

Dintr-un program de promovare de casa si
 imobiliare pe zona.



PROPRIETATI COMPARABILE	COMP.1	COMP.2	COMP.3
LOCALIZARE	STR. STEFAN CEL MARE	RAHOVA	RAHOVA
PRET VANZARE €	50.000	85.400	39.600
SUPRAFATA TEREN mp	256	475	220
ARIE UTILA mp	110	140	90
PIF	1975	1970	1970
COST DE NOU €/mp	309	309	309
DEPRECIERE (%)	35	40	40
COST DE INLOCUIRE NET €/mp	201	185	185
COST DE INLOCUIRE NET €	22.100	25.900	16.700
VALOARE TEREN €	27.900	59.500	22.900
VALOARE TEREN €/mp	109	125	104

In vederea estimarii Costului de inlocuire de nou, am folosit "INDREPTARUL TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE – PROCENTUAL SI VALORIC", editura MATRIX ROM, editia septembrie 2018, Fisa nr.36 – Locuinta individuala in mediu urban, avand centrala termica proprie, beci, invelitoare tabla zincata, zidarie caramida, plansee din beton armat, toate facilitatile. Conform acestei fise, total cost de nou €/mp/Arie utila = 309.

La baza estimarii deprecierei a stat "GHIDUL P135 – COEFICIENTI DE UZURA FIZICA, Anexa nr.5, Subgrupa Cladiri de locuit" publicat de MLPAT- INCERC. Pentru vechime de 43 de ani, gradul de uzura este 35, iar pentru o vechime de 48 de ani, 40.

A fost selectata *Comparabila 1*, prin prisma localizarii, cat si prin asemanarea caracteristicilor fizice cu cele ale proprietatii subiect: $109\text{€/mp} \times 41 \text{ mp} = 4.469 \text{ €}$

VALOAREA ESTIMATA A TERENULUI (rotunjita): 4.470 €/20.800 Lei

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

- **Abordarea prin piata: 5.540 €/25.800 Lei**
- **Abordarea prin cost: 4.470 €/20.800 Lei**

Tinand cont de toate criteriile enumerate anterior, de cantitatea de informatii si relevanta acestora, de caracteristicile proprietatii imobiliare subiect si de scopul evaluarii, valoarea de piata estimata la data evaluarii 14.11.2018 este cea rezultata in urma Abordarii prin piata:

Valoare teren = 5.540 €/25.800 Lei,

1 € = 4,6590 LEI la data evaluarii 14.11.2018;

Nota: valorile obtinute nu contin TVA

Estimarea valorii dreptului de supraficie

Conform prevederilor legale " Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente ".

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

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

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

- R_i = Risc exterior + Risc Interior (caracteristic proprietății) = 0% $\rightarrow K = 2\%$, corespunzător ratei dobânzii de referință BNR corespunzător anului 2018, începând cu 9 ianuarie 2018; n = numărul de ani corespunzător perioadei de recuperare în cazul dreptului de suprafață - se consideră 40 de ani.

- $V_{\text{suprafață}} = \text{Valoarea terenului} : \sum_{i=1}^{40} \frac{1}{(1+2\%)^i}$
- Valoarea terenului = 25.800 lei/5.540 €
- Suprafața terenului = 41 mp;

Valoare drept suprafață lei/an = 1.393,40 (299 €)

Valoare drept suprafață lei/an/mp = 34 (7,3 €)

Valoare drept suprafață lei/lună = 116,10 (25 €)

Valoare drept suprafață lei/lună/mp = 2,8 (0,6 €)

EVALUATOR,
Membru titular autorizat EPI: ing. MAZALU DANIELA
Nr. Leg. 18778
21.11.2018

