

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 86

din 28.02.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 521,00 mp, situat în Brăila, str. Căramidari nr. 107, NCP 93209, solicitanților **NEAGU PETRICA, MANOLICĂ RALUCA - GABRIELA și ȘITOIANU ALEXANDRA - ELEONORA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnelor Neagu Petrica, Manolică Raluca - Gabriela și Șitoianu Alexandra - Eleonora, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 1930/21.01.2019;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 452/22.12.2016, anexa nr. 1.91, poz. 3;

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 521,00 mp, situat în Brăila, str. Căramidari nr. 107, NCP 93209, solicitanților **NEAGU PETRICA, MANOLICĂ RALUCA - GABRIELA și ȘITOIANU ALEXANDRA - ELEONORA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, 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 **0,86 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

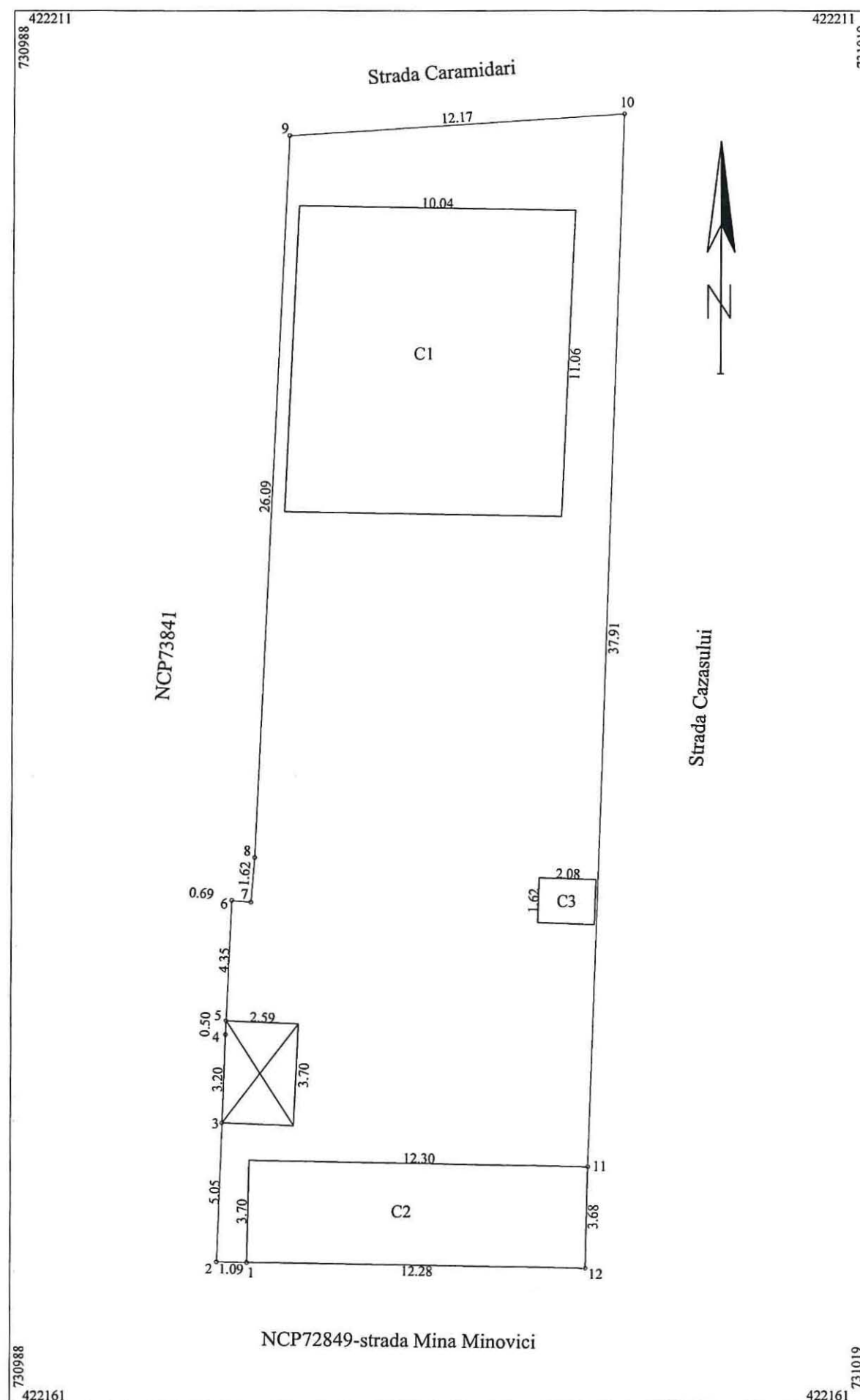
ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 86/28.02.2019

ANEXA NR 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

90219/ 18. DEC. 2018

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
93209	521	Strada Caramidari, nr.107
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	521	Imprejmuat cu gard de beton pct.9-10,gard lemn 10-11,constructie 11-12
Total		521	-1,gard tabla 1-2,gard zidarie 2-3,constructie 3-4-5,gard tabla 5-6-7-8-9
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	111	Locuinta cu supr.desfasurata = 111mp
C2	CA	45	Anexa cu supr.desfasurata = 45mp
C3	CA	3	WC cu supr.desfasurata = 3mp
Total		159	Pe teren se afla o constructie provizorie din tabla cu supraf. 10mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 521mp			
Suprafata din acte = 521mp			
Executant SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Mihail Cosmin		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila SC TRADING 3M SRL		Ing. MUSAT GABRIELA	
Data decembrie 2018		Semnatura si paraf	
Clasa III		Stampila BCPI	

Nr. raport 32/11.02.2019

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 86/28.02. 2019

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT : Teren in suprafata de 521 mp situat in Braila, Strada Caramidari nr. 107, jud Braila identificat cadastral sub nr. 93209 si in scris in CF 93209/Braila



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

Destinatar: NEAGU PETRICA, MANOLICA RALUCA GABRIELA , SITOIANU ALEXANDRA ELEONORA si SERV IMPOZITE SI TAXE

Client: NEAGU PETRICA

Proprietate c\: Teren situat in oras Braila, strada Caramidari nr.107, judet Braila.

Data evaluarii: 31.12.2018

Data raportului: 12.02.2019



CUPRINS

PARTEA INTAI- INTRODUCERE

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

PARTEA A DOUA- TERMENII DE REFERINTA AI
EVALUARII

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

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

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

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

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

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

1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	
---	--



2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate a fi construita.....	20
---	----

PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata.....	21
------------------------------	----

PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor.....	30
2 Concluzia asupra valorii.....	30
Anexele Raportului	
1 Anexa 1- poze imobil.....	31
2 Anexa 2 –Documente.....	35
3 Anexa 3 – Anunturi vanzare comparabile teren.....	39

SINTEZA RAPORTULUI

SUBIECTUL EVALUAT: Teren intravilan

LOCALIZARE: Strada Caramidari nr.107, judet Braila

BENEFICIAR: NEAGU PETRICA, MANOLICA
RALUCA GABRIELA, SITOIANU
ALEXANDRA ELEONORA si SERV
IMPOZITE SI TAXE

DATA EVALUARII: 31.12.2018

CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,6639 RON

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



OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarile de piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

Abordarea prin piata :

Valoare de piata : 5 eur / mp (22 ron/ mp) .

Valoarea nu include TVA

<u>Redeventa teren in suprafata de 521 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 90219/18.12.2018</u>	
Redeventa anuala /mp	0.86 lei
Redeventa anuala total suprafata (521 mp)	450 Lei
<u>0.2 Eur/mp/an</u>	
Redeventa lunara lei/mp	0.07 Lei
Redeventa lunara total suprafata (521 mp)	38 lei
<u>0.02 Euro/mp/luna</u>	
<u>Curs euro :</u> (31.12.2018)	<u>4,6639 Lei /eur</u>



PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

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

Certificare

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

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

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

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

2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Evaluarea a fost solicitata de persoana Neagu Petrica, Manolica Raluca Gabriela si Sitoianu Alexandra Eleonora in calitate de beneficiar al dreptului de suprafata asupra imobilului supus evaluarii .

Utilizatorul este : Neagu Petrica, Manolica Raluca Gabriela si Sitoianu Alexandra Eleonora si SERV IMPOZITE SI TAXE.

3. Scopul evaluarii

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

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

Prezentul raport este realizat pentru scopul mai sus mentionat.

4. Identificarea activului supus evaluarii

4.1. Identificarea proprietatii de evaluat

Activul supus evaluarii este reprezentat de imobil situat in Braila, teren intravilan categoria curti-constructii, Strada Caramidari nr.107 in suprafata de 521 mp identificat cadastral sub nr.93209 si inregistrat in CF 93209/Braila conform Extras Carte Funciara pentru informare 90219/18.12.2018 .
Descrierea imobilului este prezentata detaliat in Partea a 3a, pct 3, pag 12.

4.2. Identificarea dreptului de proprietate

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



5. Tipul valorii

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

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

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

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

Baza evaluarii

- ♦ SEV 100 – cadrul general care include defintia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- ♦ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- ♦ SEV 102 – Implementare;
- ♦ SEV 103 – Raportare;
- ♦ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- ♦ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ♦ Cadrul legal - legislatia in vigoare

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

6. Data evaluarii

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

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 31.12.2018 data la care se considera valabile ipotezele luate în calcul precum și valorile exprimate de evaluator.

In cazul prezentului raport **data evaluarii este 31.12.2018**



7. Inspectia proprietatii

Insepectia proprietatii a fost efectuata in data de 30.12.2018. Valorile estimate sunt valabile la data precizata in raport si respectiv atata timp cat conditiile specifice nu sufera modificari de natura sa influenteze opiniile prezentate.

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

Valoare exprimata in prezentul raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite. Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si in EUR. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluarii (31.12.2018) este cel afisat de BNR si anume 4,6639 lei/eur. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliara specifica etc.)

9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 90219/18.12.2018

10. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

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



11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietari respectiv:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 90219/18.12.2018

Alte informatii necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

- ❖ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR din data de 31.12.2018;
- ❖ Publicatii privind piata imobiliara;
- ❖ Cataloage de costuri IROVAL;
- ❖ Articole din presa;
- ❖ bazele de date si informatii publice, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- ❖ informatii preluate de la agentiile imobiliare zonale si birouri notariale.

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

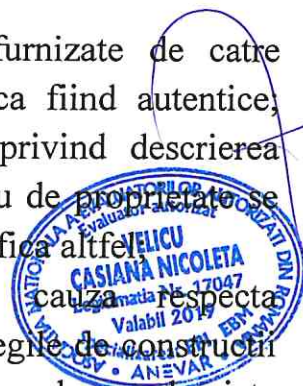
12. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatia de urbanism, legile de constructii iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata;



- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plată integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată în schita cadastrală se consideră a fi corectă. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a



masura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate nu pot fi asumate în mod juridic evaluatorului.

- valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 a fost prevăzută în raport.
- 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 marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Informațiile referitoare la nerespectarea categoriei de folosință a terenului supus evaluării a fost primită de la proprietar, acesta fiind responsabil pentru datele furnizate evaluatorului

Exceptând elementele menționate și rezervele explicite menționate mai sus, evaluarea este realizată fără alte limitări sau instrucțiuni speciale.

Evaluarea a fost pregătită în baza ipotezelor din cadrul instrucțiunilor agreeate și cu luarea în considerare a mențiunilor din cadrul raportului și rezumat. Menționez însă că dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată



13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvalui unei terțe parti cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord să își asume realizarea misiunii încredințate de către client în scopul utilizării precizate în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a oricărui altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în cuprinsul raportului.
- Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui să poată fi modificată sau transmisă unor terțe parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoare de asigurare.

14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

15. Descrierea raportului

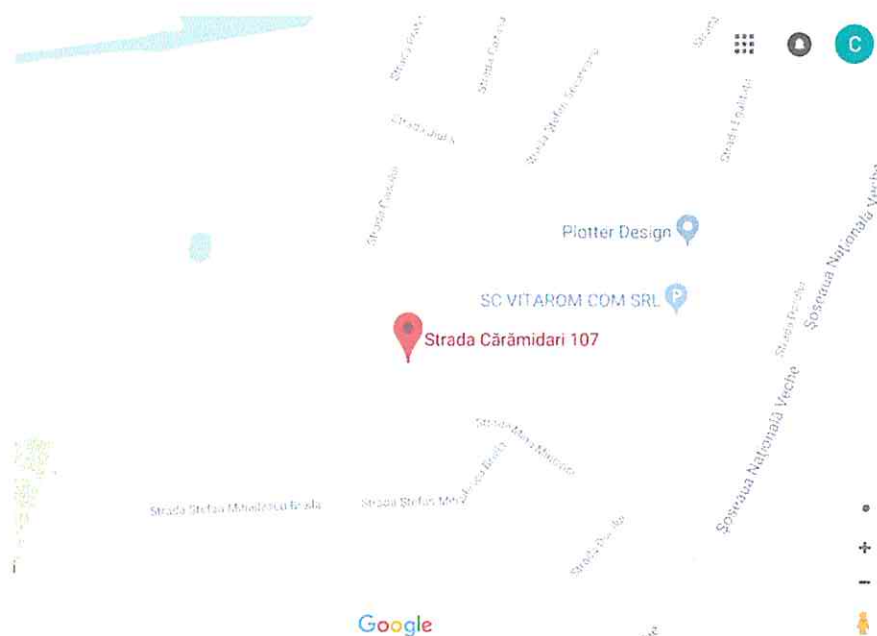
Raportul va fi prezentat în formă scrisă, îndosariat, numerotat, semnat și stampilat.



PARTEA A TREIA-PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare

Imobilul subiect al evaluarii noastre, este amplasat in zona periferica a localitatii Braila, Zona Cartier Lacu Dulce , strada Caramidari, la mai putin de 5 km de centrul Brailei. In ultima perioada, mai precis din anul 2010 pana in prezent tot mai multi braileni cu venituri ridicate sau peste medie au inceput sa-si ridice case in zona, astfel ca, investitori si-au manifestat interesul de a dezvolta noi proiecte imobiliare, complexuri rezidentiale in aceasta zona, avand in vedere tendinta cumparatorilor de a-si achizitiona case si /sau apartamente in zone linistite, departe de aglomeratia si poluare urbana.



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

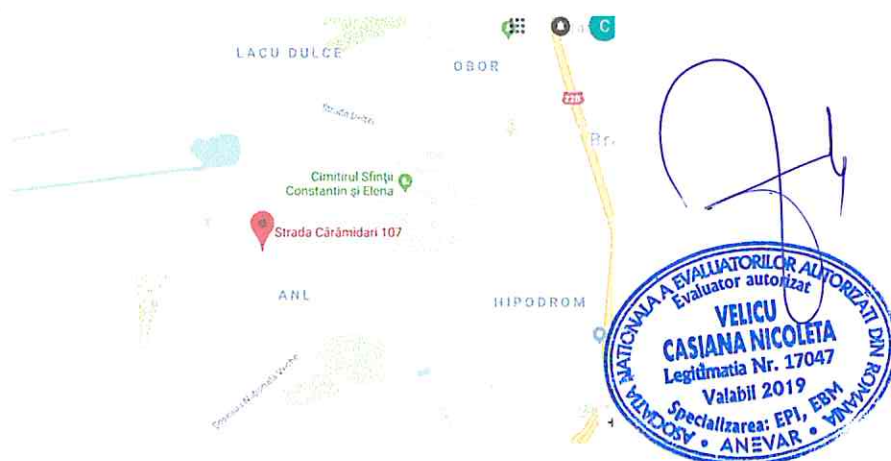
Distanta fata de proprietati complementare (piete, magazine, institutii de invatamânt si lacase de cult etc.) este satisfacatoare. In apropierea cartierului exista institutii de invatamant gimnazial, si exista piete agroalimentare. Utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: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

Artere importante de circulatie in apropiere: Autostrada, Sos de Centura si sos Centura Veche. Strazile cartierului sunt asfaltate. Cartierul dispune de

utilitati respectiv apa, canalizare, curent electric si bransament la rețeaua de gaze.

În ceea ce privește **caracterul edilitar** al zonei, afirm că este o zonă rezidențială periferică. Proprietatea este amplasată în zona rezidențială la periferia orașului Braila. În zona sunt amplasate preponderent imobile rezidențiale unifamiliale. **Reteaua de transport în comun (stație autobuz)** se află în apropierea cartierului, la aprox. 0.5 km, pe sos Buzaului. O unitate de învățământ liceal se află situată la aprox 0.1 km de clădirea analizată. Unitățile comerciale: supermarketul Selgros este la o distanță de aprox 1.5 km iar distanța până la supermarketul Carrefour poate fi parcursă în aprox. 10-15 min cu auto. La mai puțin de 500 m există o stație de alimentare carburanți, iar distanța față de centrul orașului este de aproximativ 4-5 km. În ceea ce privește spațiile de recreere (parcuri, locuri de joacă pt copii, pt promenadă, restaurante etc) acestea nu lipsesc în zona analizată, astfel încât la acest moment cel mai apropiat parc este situat la o distanță de aproximativ 0.5 km (parcul Monument).

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială amplasată la periferia localității Braila, în apropierea Sos de Centura, cu acces din Strada Caramidari. În zona sunt amplasate preponderent blocuri. Dotările și rețelele edilitare sunt satisfăcătoare iar mediul este civilizat. Având în vedere distanța foarte mare față de centrele de învățământ preșcolar și gimnazial, față de centrul orașului, de zonele de recreere, de instituțiile bancare precum și de centrele comerciale distanța care implică necesitatea mijloacelor proprii de transport, putem concluziona că zona prezintă un grad de atractivitate ridicat și interes doar pentru acea categorie de cumpărători cu venituri peste medie chiar superioare .



Macrozonă- zonă Cartier Lacu Dulce

2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii

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

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

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

3. Descrierea proprietatii

Descrierea terenului. Terenul aferent proprietatii evaluate este teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata totala 521mp, aflat in proprietatea Municipiului Braila. Are forma dreptunghiulara si topografie plana. Accesul se realizeaza direct din strada Caramidari , strada cu doua sensuri de circulatie, asfaltata.



PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

Luând in calcul evolutia pozitiva a economiei, stabilizarea preturilor locuintelor, accesibilitatea ofertelor de creditare si revenirea cererii pe segmentul rezidential, specialistii estimeaza ca piata terenurilor va continua sa creasca pe parcursul anului 2018.



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

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

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

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

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

In ceea ce priveste zona in care este amplasata proprietatea subiect de evaluat, si anume cartier Minerva, la sos. Rm Sarat si in apropiere de Sos de Centura, preturile au crescut semnificativ fata de anul anterior ca urmare a cererii ridicate pentru aceasta zona si a potentialului pe care aceasta il ofera in perspectiva. Acest lucru se datoreaza si celor doi mari investitori care au demarat complexe proiecte de ansambluri rezidentiale destinate in principal cumparatorilor cu venituri peste medie. Astfel ca in 2016 mp de teren in aceasta zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse in intervalul 45-65 eur/mp.

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



4.2.1. Oferta competitiva

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

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

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

4.2.2. Analiza cererii

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

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

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

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

4.3. Analiza echilibrului pietei

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



În ceea ce privește piața analizată în cadrul prezentului raport, din informațiile analizate putem concluziona că la data evaluării piața specifică proprietății supuse evaluării releva un dezechilibru în favoarea ofertei, respectiv există o cerere ridicată în comparație cu oferta competitivă.

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

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind “ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Practic, ținând cont de tipul terenului, de ceea ce este permis din punct de vedere legal conform certificatului de urbanism de informare, de amplasarea acestuia, cea mai bună utilizare care maximizează valoarea terenului este cea de teren liber , pentru construirea unei proprietăți comerciale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ❖ îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- ❖ este permisibilă legal;
- ❖ este fezabilă financiar.
- ❖ este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)



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 .

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.

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.



PARTEA A SASEA - EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Estimarea redevenței

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

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

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

r = redevența anuală



GRILA DATELOR DE PIATA teren in suprafata de 521 mp cf Extras
Carte Funciara nr.cerere 90219/18.12.2018

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile			
		C1	C2	C3	C4
Suprafata teren (mp)	521	750	10,000	10,000	9,979
Preț de oferta/vanzare (€)		6	10	7	12.53
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		20%	20%	20%	20%
Valoare ajustare (€/mp)		1.20	2.00	1.40	2.51
Pret estimat (€/mp)		4.80	8.00	5.60	10.02
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Drept de proprietate transmis	in folosinta / indiviziune	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare (€/mp)		-0.72	-1.20	-0.84	-1.50
Preț ajustat (€)		4.08	6.80	4.76	8.52
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 (€)		4.08	6.80	4.76	8.52
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 (€)		4.08	6.80	4.76	8.52
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		4.08	6.80	4.76	8.52
Condiții de piata	decembrie 2018	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		4.08	6.80	4.76	8.52
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	strada Caramidari	Strada Caramidari	Lacu Dulce	Soseaua Baldovinesti	Lacu Dulce
Ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.48	0.00
Caracteristici fizice					



VELICU CASIANA NICOLETA – EVALUATOR MEMBRU TITULAR
A.N.E.V.A.R. Raport evaluare- Teren, Braila

Suprafata (mp)	521.00	750	10000	10000	9979
Ajustare (%)		0%	20%	20%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Topografie	regulat, plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	pe teren	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%
Ajustare (€/mp)		0.61	1.02	0.71	1.28
Drum acces	asfalt	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
<i>CARACTERISTICI economice</i>	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Zonarea- destinatia legala permisa	Rezidential, intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)</i>		0.61	1.02	1.19	1.28
Pret ajustat (€)		5	8	6	10
Ajustare totala neta absoluta (€)		-0.11	-0.18	0.35	-0.23
Ajustare totala neta procentuala		0%	20%	30%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0.11	0.18	0.35	0.23
Ajustare totala bruta procentuala		0%	20%	30%	0%
Nr ajustari		2	2	2	2
VALOARE ESTIMATA (€/mp)		5			
VALOARE ESTIMATA EURO		2,445			
cea mai mica Ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		C1			
curs BNR la 31.12.2018			4.6639		



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

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

Ajustari pentru dreptul de prop. transmis- Dreptul de proprietate deplin – au fost necesare ajustari intrucat terenul este in folosinta si in indiviziune. Ajustare 15%.

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

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

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

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

Ajustari pentru localizare - Zona de amplasare a proprietatii subiect este: loc. Braila, Strada Caramidari nr.107, jud Braila.

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

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

Ajustari pentru suprafata: Nu au fost necesare ajustari

Ajustari pentru starea terenului : Nu au fost necesare ajustari.

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

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

Avand in vedere cele expuse anterior, am considerat intervalul de valori (6-12 €/mp) si am dat cea mai mare importanta proprietatii comparabile C1 care a necesitat minimul de ajustari, si cea mai mica ajustare bruta .

Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile C1 a indicat ca valoarea acesteia este de 5 €/ mp.

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



PARTEA A SAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea informatiilor

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



2 Concluzia asupra valorii :

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

Valoarea asimilata pentru terenul supus evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii ajustate a terenului comparabilei C1 deoarece terenului C1 i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate si acesta este amplasat pe aceeași strada cu subiectul. In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatii de piata este de :

5 EUR/ mp, echivalent 22 LEI/mp

la cursul valutar de 4,6639 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Redeventa teren in suprafata de 521 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 90219/18.12.2018

Redeventa anuala /mp	0.86 lei
Redeventa anuala total suprafata (521 mp)	450 Lei
0.2 Eur/mp/an	
Redeventa lunara lei/mp	0.07 Lei
Redeventa lunara total suprafata (521 mp)	38 lei
0.02 Euro/mp/luna	
Curs euro : (31.12.2018)	4,6639 Lei /eur

