

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 591

din 29.10.2020

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 97 mp, indiviz din 240,00 mp situat în Brăila, str. Vasile Băncilă, NCP 90530, solicitantului [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 18196/22.07.2020;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale 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. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 378/31.10.2016, anexa 1.89 poz. 3;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 97 mp, indiviz din 240,00 mp situat în Brăila, str. Vasile Băncilă, NCP 90530, [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestuia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **7,43 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VIRGINIA – LOREDANA BADIU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN



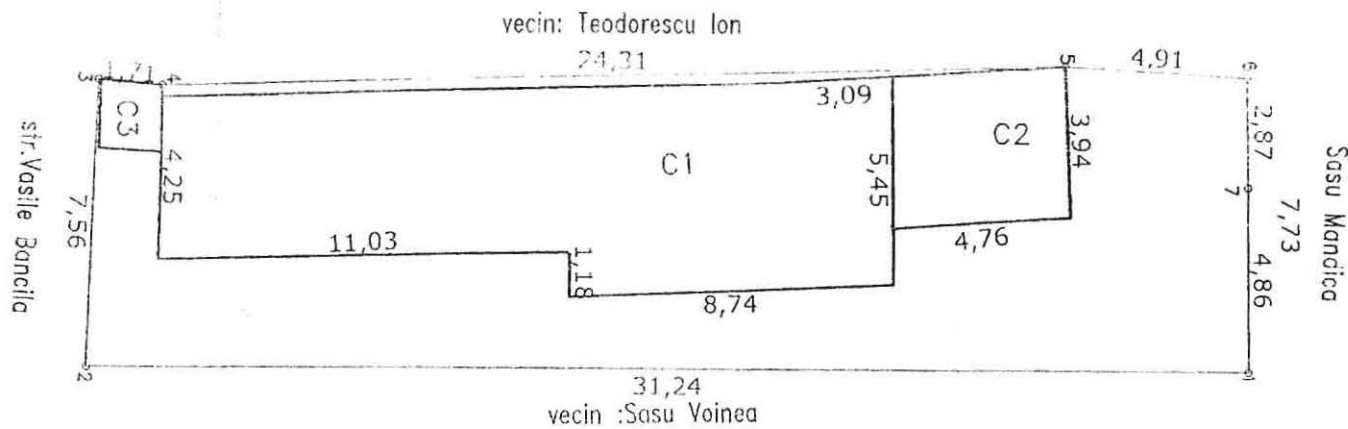
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

26269/13.04.2017

Suprafata masurata	Adresa imobilului
240	mun.BRAILA , str.Vasile Bancila nr.22
-	UAT BRAILA

730980,20



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de circulatie (lei)	Mentiuni
1	Cc	240		delimitat :2-1-6-5- constructii;5-4 nematerializat;4-3 constructii;3-2 gard metal
	Total	240		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Supraf.constr la sol (mp)	Mentiuni
C1	Locuinta	94	Suprafata desfasurata =94 mp
C2	Anexa	19	Suprafata desfasurata =19 mp
C3	Anexa	3	Suprafata desfasurata = 3 mp
Total		116	

Suprafata totala masurata=240mp

Suprafata din acte = 240 mp

Executant,
sing. STANESCU STEFAN

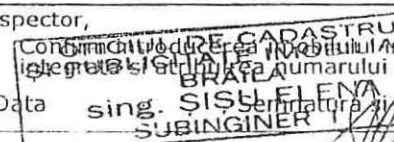
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 10.04.2017

Inspector,

Confirmarea documentatiei cadastrale in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Data sing. SISULENA SUBINGINER



10 APRIL 2017

ANEXA NR.1.
LA HELM NR. 591/29.10.2020

ANEXA NR.2.
H.C.L.M. NR.591/29.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : Teren in suprafata de 240 mp categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Vasila Bancila nr 22, jud Braila, inscris in CF 90530/Mun. Braila, avand nr cadastral 90530 din care 97 mp proprietatea Mun Braila, Domneniul Privat.

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

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

Prezentul raport:

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

Proprietar: Primaria Municipiul Braila
Beneficiar: Primaria Municipiul Braila ,



Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2018
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila- Domeniul Privat

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren în suprafața de 240 mp categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Vasile Bancila, nr 22, jud Braila, înscris în CF 90530/Mun. Braila, având nr cadastral 90530 din care: 97 mp aparțin Municipiului Braila, Domeniul privat restul de 143 mp aparține pers fizice.

Scopul evaluării - stabilirea redevenței lunare/anuale; stabilirea suprafeței cu titlu oneros pt suprafața de 97 mp aparținând Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piață** a proprietății de mai sus, în vederea **constituirii unui drept de suprafață** și estimarea redevenței-suprafeței

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 20.07.2020 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **4.8427 lei/euro**.

Informatii disponibile

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

Au fost consultate ofertele agenților imobiliare, publicațiile de specialitate privind piața terenurilor, etc.

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



Abordarea evaluarii - metode de evaluare.

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

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

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

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 97 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Vasile Bancila, nr 22, jud Braila, inscris in CF 90530/Mun. Braila, avand nr cadastral 90530. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 18.822 lei echivalentul a 3.887 euro la data de 20.07.2020.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	194.04
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	97
Valoare teren apartinand Mun Braila (lei)	18.822

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE			
Superficie / Redeventa	ANUALA	(lei /mp)	7.43
Superficie / Redeventa	ANUALA pt total suprafata	(lei)	720.89

Superficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.62
Superficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	60.07

curs BNR la 20.07.2020	lei/euro	4.8427
------------------------	----------	--------



Ipoteze restrictive

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

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fără încălcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislației în domeniu.

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

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafața terenului a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de beneficiar, respectiv planurile terenului și documentația cadastrală

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

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

Clauze limitative

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

Valoarea obținută este o valoare adecvată scopului declarat al evaluării – **constituirea unui drept de suprafață și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiară, garantare credite, etc.).**



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

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

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

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

Lazar Mihaela
Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 240 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Vasile Bancila, nr 22, jud Braila, inscris in CF 90530/Mun. Braila, avand nr cadastral 90530.

Proprietari in indiviziune:

- Mun Braila = 97 mp
- [REDACTED] = 143 mp

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea indiviza astfel: Mun Braila ce detine o suprafata de 97mp ; [REDACTED], conform extrasului de CF 90530/Braila, nr cerere 26269/13.04.2017. In cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel. Mentionam ca nu a fost pus la dispozitia evaluatorului extras de carte funciara recent.

1.3. Scopul evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus amintite in vederea **constituirii unui drept de suprafacie cu titlu oneros, stabilirea redeventei in lei/mp/luna si lei/mp/an**.

Client: [REDACTED]; Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2020. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 20.07.2020. Data raportului este 21.07.2020.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 14.07.2020 in prezenta solicitantului raportului, [REDACTED].

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2018:

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

SEV 100 – Cadrul general 1

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii



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

SEV 102 – Implementare 1

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

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

Tipul valorii estimate: 1

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

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

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

Conformitatea cu SEV

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

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

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

Studiul de evaluare a avut in vedere standardele din domeniul evaluarii si standardele internationale de contabilitate.



Baza de evaluare o constituie valoarea justa (de piata) care se defineste in continuare conform standarde.

„ **Valoarea de piata a proprietatii imobiliare reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri** “.

- **Valoarea justa este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie intre doua parti interesate aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv.**

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

- **Valoarea de piata pentru utilizarea existenta**

„ **Valoarea de piata pentru utilizarea existenta reprezinta suma estimata pentru care o cladire ar putea fi schimbata, la data evaluarii, pe baza ipotezii de continuare a utilizarii actuale, dar presupunand ca imobilul este liber/neocupat, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere** “.

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 20.07.2020 de 4,8427 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

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

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 90530/Mun Braila



- ⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- ⇒ Contract de vanzare cumparare 1665/23.06.2020
- ⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;
- ⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:
 - ⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - ⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
 - ⇒ baza de date a evaluatorului
 - ⇒ informații existente pe:
 - site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,
 - Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.
 - ⇒ Standardele de evaluare – SEV 2018 precum si a ghidurilor ANEVAR 2018;
 - ⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitanti, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important,



sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

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

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

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

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



despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

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

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

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

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

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

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

Condiții limitative:

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

Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluare a avut la baza doar documentele menționate anterior. Astfel atragem atenția utilizatorului asupra faptului că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un extras de carte funciara recent. Conform extrasului menționat anterior, dreptul de proprietate în 2017 aparținea în indiviziune Mun Braila- Domeniul Privat și [REDACTED]. În 2020 are loc vânzarea între [REDACTED] în calitate de vânzatori și [REDACTED] în calitate de cumparator. Actele de schimbare a proprietarului sunt depuse conform declarației cumparatorului la Cartea Funciara. La momentul evaluării înscrierea nu este finalizată



2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren in suprafata de 240 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Vasile Bancila, nr 22, jud Braila, inscris in CF 90530/Mun. Braila, avand nr cadastral 90530. Trenul apartine in indiviziune urmatorilor: Mun Braila ce detine o suprafata de 97 mp ; [REDACTED] 143 mp

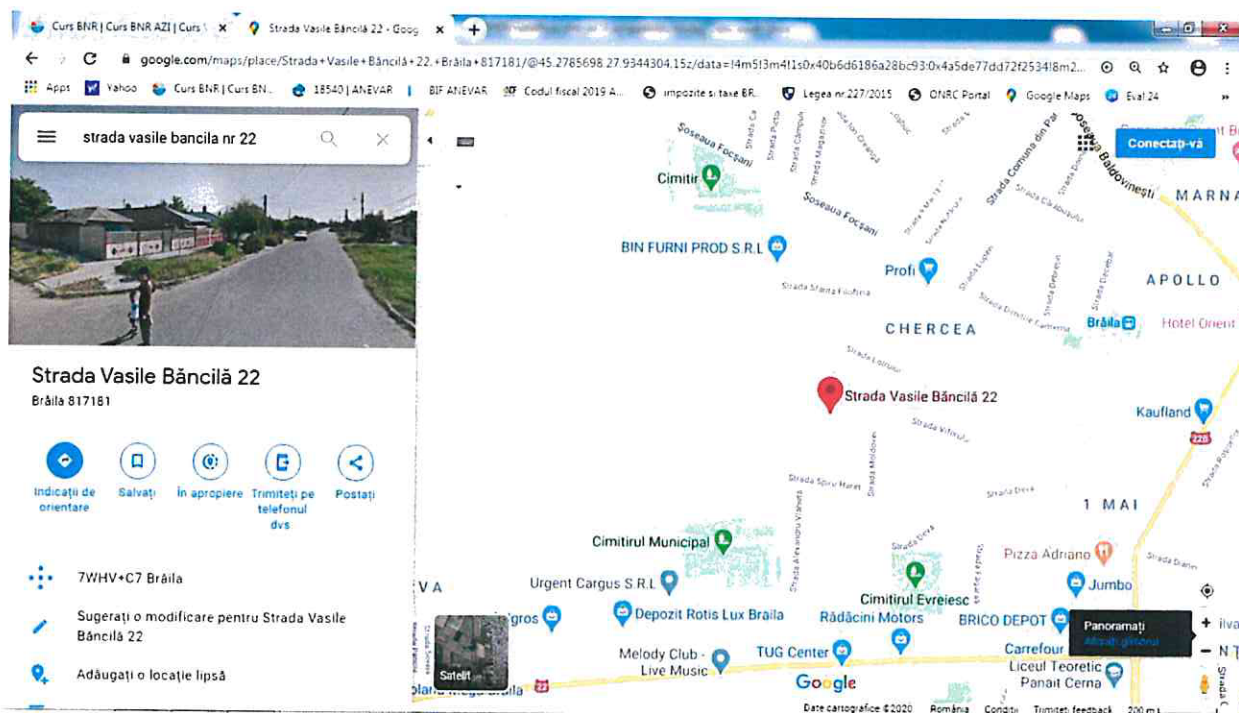
Pe teren sunt edificate trei constructii cu regim de inaltime parter in suprafata totala construita la sol de 116 mp defalcata astfel:

- C1 locuinta Sc la sol 94 mp
- C2 anexa Sc la sol 19 mp
- C3- anexa Sc la sol 3 mp.

Constructiile nu fac obiectul evaluarii

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare , conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul , este zona periferica a Mun Braila, pe Strada Vasile Bancila, nr 22 in apropierea intersectiei cu str Eftimie Murgu.



Zona 4 conform grilei notariale . Este zona periferica a Municipiului Braila. Cuprinde strazi din trei subzone:

a) Cartier Radu Negru, de la str. Mecanizatorilor (inclusiv), Calea Calarasilor de str. Milcov spre iesire, strazile de la str. Chisinau spre Sos. De Centura, de la str. Simion Barnutiu spre Sos. de Centura si calea ferata (din Ans. Buzaului)

b) Cartier 1 Mai-partial, adica de la str. Dorului, str. Bradului, str. Comuna din Paris, de la str. Ceahlaului, str. 24 Ianuarie 1859, str. Victor Vargolici si Sos. Baldovinesti spre periferia Municipiului Braila (si Zona Industrială Nord)

c) Cartier Vidin de la Vadul Catagetei, str. Valea Calugareasca, str. Nicopole intre str. Valea Calugareasca si str. Targovistei, Str. Targovistei pana la str. Industriei spre periferia Municipiului Braila, spre Galati

Strada Vasile Bancila face parte din cart 1 Mai.

Este o zona preponderent rezidentiala, caracterizata prin proprietati rezidentiale unifamiliale, cu regim de inaltime parter sau P+1/M. Zona se caracterizeaza in principal prin case unifamiliale. Accesul la proprietate se face direct din strada Vasile Bancila, strada asfaltata cu cate o banda pe fiecare sens. Utilitati – pe teren.

Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori avand in vedere localizarea periferica.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

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

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

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere și oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelalte piete. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosinta acestora nu



implica și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vandută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcatuire, infrastructura aferentă etc.

În ceea ce privește zona analizată în care se află proprietatea subiect, respectiv zona limitrofă/periferică a loc Braila, factorii care influențează în mod negativ cererea în această zonă sunt reprezentați de:

- infrastructura nu foarte bine dezvoltată;
- zona periferică a localității;
- acces îngreunat la mijloacele de transport în comun, la instituțiile de învățământ, lacase de cult etc ;
- Acces pietonal și auto îngreunat;
- Vecinătăți atipice (cimitir)

Este binecunoscut faptul că piața imobiliară nu este o piață eficientă atât din cauza inexistenței standardizării produsului cât și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorită instabilității economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

2.3.1. Analiza pieței specifice. Analiza cererii și a ofertei

Imobilul evaluat este teren intravilan .

Aria pieței este una urbană, și aparține unei zone limitrofe de tip rezidențial.

Valorile de piață a terenurilor similare înregistrează o ușoară creștere în zona analizată , creștere datorată în principal reabilitării străzilor din cartierul Chercea.

Caracteristici cerere:

Urmare localizării terenului subiect, cererea înregistrează urătoarele caracteristici:

- redusă pe de o parte din cauza politicii monetare a băncii centrale, a politicii de risc a băncilor în acordarea creditelor, lipsei de lichidități și pe de altă parte cererea este redusă datorită amplasării terenului;

Caracteristici oferta:

- oferta de terenuri libere în zona analizată este destul de redusă.

În zona sunt totuși proprietăți imobiliare oferite la vânzare (teren + construcții) la prețuri reduse de tranzacționare . Multitudinea de astfel de oferte regăsite de timp îndelungat în piață atestă faptul că cererea de astfel de proprietăți este redusă.

De asemenea, zona în care se află amplasat și subiectul evaluat se caracterizează în principal prin construcții rezidențiale unifamiliale ale căror soluție constructivă predominantă este din chirpici sau BCA-uri. Zona care se adresează în principal populației cu venituri medii spre mici.



Cotatiile de preturi pentru terenuri similare in zona analizata este de 20-45 eur/mp. Aceste cotatii se refera in principal la terenuri situate la limita cartierului Chercea, asa cum este si proprietatea evaluata.

In ceea ce priveste cotatia terenurilor periferice situate in apropierea zonelor comerciale ale orasului, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata si pana la 55-70/mp.

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

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

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

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

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

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



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

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

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

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

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

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

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

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

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

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



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

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

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- › **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.



- > **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;
- > **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

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

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

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

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

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

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



4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

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

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

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

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.



Pentru comparatie se vor utiliza 5 proprietati comparabile.

In metoda comparatiei directe sunt sapte elemente de comparatie de baza:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de vanzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile , amplasamentul, caracteristicile fizice si economice , utilizarea, etc.

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

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

	C1	C2	C3	C4	C5
Localizare	Chercea, Str Barbu S Delavrancea, colt cu Filofteia	Chercea , strada Parangului	Chercea, Str Moldovei	Chercea, strada Focsani	Chercea, strada Eftimie Murgu
Suprafata	720	235	265	207	170
Pret ofertat euro	21,000	12,390	20,700	14,500	11,500
Pret/mp - euro	29	53	78	70	68
Pret/mp - lei	141	255	378	339	328
Zona in cadrul localitatii	zona 4	zona 4	zona 4	zona 4	zona 4
Utilitati	da	da	da	da	da
Sursa	https://homezz.ro/teren-720mp-intravilan-braila-1808236.html	https://www.olx.ro/oferta/vind-teren-235-m2-chercea-IDdQST7.html#1d81e9f7b7	https://www.imoradar24.ro/anunturi/265-mp-teren-vanzare-chercea-2-30702342	https://www.imoradar24.ro/anunturi/207-mp-teren-vanzare-chercea-1-32211734	https://www.olx.ro/oferta/loc-casa-chercea-IDdL1AD.html

In urma eliminarii comparabilei C1 care reprezinta oferta extrema inferioara, au fost utilizate doar comp C2-C5, in urma aplicarii metodei comparatiei vanzarilor (piata) rezultand :

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile			
		C2	C3	C4	C5
Suprafata teren (mp)	240	235	265	207	170
Preț de oferta/vanzare (euro)		12,390	20,700	14,500	11,500
Preț de oferta/vanzare (€/mp)		53	78	70	68
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (€/mp)		-2.64	-3.91	-3.50	-3.38
Pret estimat (€/mp)		50.09	74.21	66.55	64.26
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Drept de proprietate transmis	supraficie / integral (mixt)	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (€/mp)		-10.02	-14.84	-13.31	-12.85
Preț ajustat (€)		40.07	59.37	53.24	51.41
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 (€)		40.07	59.37	53.24	51.41
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 (€)		40.07	59.37	53.24	51.41

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		40.07	59.37	53.24	51.41	
Condiții de piata	iulie 2020	< 5luni	< 5luni	< 5luni	< 5luni	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		40.07	59.37	53.24	51.41	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare/zona	Chercea, Str Vasile Bancila	Chercea , strada Parangului	Chercea, Str Ceahlaului	Chercea, strada Focsani	Chercea, strada Eftimie Murgu	
	zona 4, Braila	zona 4, Braila	zona 4, Braila	zona 4, Braila	zona 4, Braila	
		similar	superioara	superioara	similar	
Ajustare (%)		0%	-20%	-20%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	-11.87	-10.65	0.00	0.00
Caracteristici fizice						
Suprafata (mp)	240.00	235	265	207	170	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Ajustare (€/mp)				0.00	0.00	0.00	0.00
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)				0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)				0.00	0.00	0.00	0.00
CARACTERISTICI economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)				0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)				0.00	0.00	0.00	0.00
destinatia legala permisa	Rezid., intravilan	similar	similar	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	nu	nu
Ajustare (%)				0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)				0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)				0.00	-11.87	-10.65	0.00
Pref ajustat (€)				40.07	47.49	42.59	51.41
Ajustare totala neta (€)				-10.02	-26.71	-23.96	-12.85
Ajustare totala neta procentuala				-20%	-40%	-40%	-20%
Ajustare totala bruta absoluta (€)				10.02	26.71	23.96	12.85
Ajustare totala bruta procentuala				20%	40%	40%	20%
VALOARE ESTIMATA (€/mp)	40.07	VALOARE ESTIMATA (lei/mp)	194.04				
VALOARE ESTIMATA EURO	9,616.58	VALOARE ESTIMATA LEI (rotunjit)	46,600.00				

LAZAR MIHAELA
Legitimatie Nr. 18540
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

curs BNR la 20.07.2020	4.8427
------------------------	--------

In urma aplicarii metodei , prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C2 unde Pret corectat/mp = 40.07 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 194 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica, terenul dispune de aceleasi utilitati, este situat la doar 2 strazi distanta , acces etc Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C2, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 240 mp proprietate mixta (97 mp- Mun Braila si 143 mp-pers fizica) este de 40.07 E/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 4, zona in care se incadreaza si terenul evaluat, conform grilei notariale 2020.

Astfel, teren zona 4 este cotate la 150 lei/mp echivalentul a 31 eur/mp la data evaluarii.



2020- 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
9.	Sos.Baldovinesti	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	40.000

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 %.(valabil si pentru terenurile situate in judet).

• Pentru terenurile intravilane sau extravilane ,categoria curti- constructii, apartinand fostelor platforme industriale sau agricole , din

Estimarea redeventei- superficiei

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

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

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

r /s= redeventa-superficiea anuala

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).



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

Data	Rata dobânzii de politică monetară (% p.a.)	Rata dobânzii la facilitatea de creditare (lombard) (% p.a.)	Rata dobânzii la facilitatea de depozit (% p.a.)
mai.2020	2,00	2,50	1,50
apr.2020	2,00	2,50	1,50
mar.2020	2,00	2,50	1,50
feb.2020	2,50	3,50	1,50
ian.2020	2,50	3,50	1,50
dec.2019	2,50	3,50	1,50
nov.2019	2,50	3,50	1,50
oct.2019	2,50	3,50	1,50
sep.2019	2,50	3,50	1,50
aug.2019	2,50	3,50	1,50
iul.2019	2,50	3,50	1,50
iun.2019	2,50	3,50	1,50

© Toate datele disponibile
 ○ Selectați perioada

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

Ri = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda
1	Jun-19	2.5
2	Jul-19	2.5
3	Aug-19	2.5
4	Sep-19	2.5
5	Oct-19	2.5
6	Nov-19	2.5
7	Dec-19	2.5
8	Jan-20	2.5
9	Feb-20	2.5
10	Mar-20	2.0
11	Apr-20	2.0
12	May-20	2.0
	MEDIA	2.38%

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

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



K = 2.38 % + 0,45 % = 2.83%

26.11

Calculul se va efectua pentru suprafata de 97 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

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

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	194.04	lei/mp
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	97	mp
Valoare teren (lei)	18,822	lei

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE			
Supraficie / Redeventa	ANUALA	(lei /mp)	7.43
Supraficie / Redeventa	ANUALA pt total suprafata	(lei)	720.89

Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.62
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	60.07

curs BNR la 20.07.2020	lei/euro	4.8427
------------------------	----------	--------

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

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

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

PRESEDINTE DE COMISIA

