

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**  
**HOTARAREA NR. 598**  
**din 29.10.2020**

**Privind:** Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 370,40 mp mp, indiviz din 2798,00 mp situat în Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 111, lot 2/2, NCP 70741, societății **COMERCIAL ASTOR S.R.L.**, în vederea extinderii construcției.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Mocanu Adrian în calitate de administrator al societății COMERCIAL ASTOR, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27778/20.10.2020;

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. 384/16.11.2009, anexa 6.9 poz. 7;

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 370,40 mp mp, indiviz din 2798,00 mp situat în Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 111, lot 2/2, NCP 70741, societății **COMERCIAL ASTOR S.R.L.**, în vederea extinderii construcției.

**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 **4,85 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.

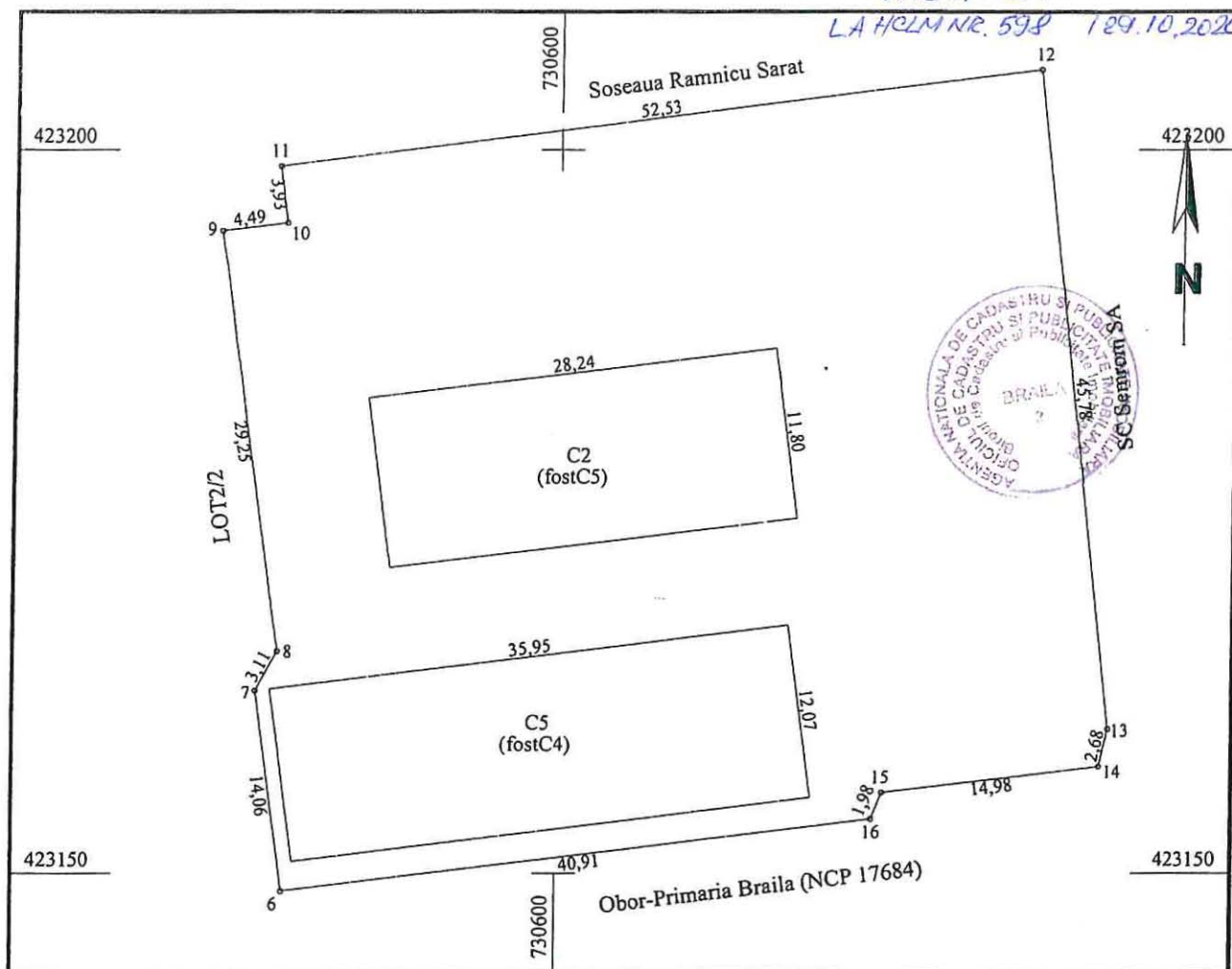
  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**BADIU VIRGINIA – LOREDANA**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**  


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**SCARA 1:500**

|                     |                    |                                      |
|---------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului                    |
| 70749               | 2798.00mp          | soseaua Ramnicu Sarat nr 111 Lot 2/1 |
| Cartea Funciara nr. |                    | UAT Braila                           |



| A. Date referitoare la teren               |                                  |                             |                             |                                                                                   |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                                | Categoria de folosinta           | Suprafata (mp)              | Valoare de impozitare (lei) | Mentuni                                                                           |
| 1                                          | Cc                               | 2798.00                     |                             | lim nemat pct 6-7-8-9-10-11;restul limitelor materializate cu gard plasa si beton |
| Total                                      |                                  | 2798.00                     |                             |                                                                                   |
| B. Date referitoare la constructii         |                                  |                             |                             |                                                                                   |
| Cod constr.                                | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de impozitare (lei) | Mentuni                     |                                                                                   |
| C2(fostC5)                                 | 333.00                           |                             | Depozit                     |                                                                                   |
| C5(fostC4)                                 | 435.00                           |                             | Magazie                     |                                                                                   |
| Total                                      | 768.00                           |                             |                             |                                                                                   |
| INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie |                                  |                             |                             |                                                                                   |
| Pct.                                       | E (m)                            | N (m)                       |                             |                                                                                   |
| 6                                          | 730581.28                        | 423148.77                   |                             |                                                                                   |
| 7                                          | 730579.4                         | 423162.7                    |                             |                                                                                   |
| 8                                          | 730580.87                        | 423165.44                   |                             |                                                                                   |
| 9                                          | 730576.83                        | 423194.41                   |                             |                                                                                   |
| 10                                         | 730581.28                        | 423194.97                   |                             |                                                                                   |
| 11                                         | 730580.78                        | 423198.87                   |                             |                                                                                   |
| 12                                         | 730632.89                        | 423205.52                   |                             |                                                                                   |
| 13                                         | 730638.11                        | 423160.04                   |                             |                                                                                   |
| 14                                         | 730637.49                        | 423157.43                   |                             |                                                                                   |
| 15                                         | 730622.61                        | 423155.61                   |                             |                                                                                   |
| 16                                         | 730621.88                        | 423153.77                   |                             |                                                                                   |
| Suprafata totala masurata = 2798.00mp      |                                  |                             |                             |                                                                                   |
| Suprafata echivalent act = 2798.00mp       |                                  |                             |                             |                                                                                   |

MINISTERUL ADMINISTRATIEI INTERIORE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria 87/11.053

Executant, Categoria B.C

MOCANU

Stampila COMUNA

ONCGC

Semnatura si stampila

Data

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

Parafa

Semnatura si data

Stampila BCPI

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seria B.V. Nr. 053  
Excutant, Calugaria B.C.  
MOCANU MARIUS COSMIN  
Semnatura si stampila  
ONCGC

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

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI



Nr. 2/D/2020

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **PROPRIETATE IMOBILIARA**

**Teren intravilan în suprafață de 2.798 mp  
situat în localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr.  
111, lot 2/1, jud. Braila,  
CF 70741 Braila, CAD/TOP 70741  
la data de 26.10.2020,  
în scopul estimării valorii de piață în  
vederea acordarii dreptului de suprafață**

### **Client și utilizator desemnat:**

**Primaria municipiului Braila, SC Comercial Astor SRL  
(Consiliul Local Municipiul Braila)**

- Octombrie.2020-

26. octombrie. 2020

În atenția: Primăria Municipiului Braila, SC Comercial Astor SRL (Consiliul Local municipiul Braila)

**Referitor: Evaluare teren intravilan în suprafață de 2.798 mp înscris în CF 70741 Braila, TOP/CAD 70741, localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1, aflat în proprietatea Primăria Municipiului Braila, la data de 26.10.2020, în scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de suprafață.**

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, situat în localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 28 pagini+anexe (centralizator, fișele de evaluare, tranzacții și oferte ale unor proprietăți comparabile, și extrase de carte funciara, planuri amplasament), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prin prezenta, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea care face obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

| Specificatie                                                                | Valoarea dreptului de suprafață estimată pe baza abordării prin comparații |        | Valoarea dreptului de suprafață estimată de evaluator - 370,4 mp |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                             | euro                                                                       | lei    | euro/mp/an                                                       | lei/mp/an |
| teren intravilan curți-construcții soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1 - | 12.917                                                                     | 62.948 | 0,9964                                                           | 4,8556    |

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data acordării dreptului de suprafață;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

## CUPRINS

|    |                                          |    |
|----|------------------------------------------|----|
| 1. | TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII       | 4  |
| 2. | PREZENTAREA DATELOR                      | 9  |
| 3. | ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE                | 11 |
| 4. | EVALUARE                                 | 15 |
| 5. | REZULTATELE EVALUĂRII                    | 18 |
| 6. | ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE | 20 |

# I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

## 1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către Steluța Zaiet, membru titular AVEVAR, legitimație nr. 17246 – valabilă 2020.

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare ANEVAR.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON AllianzTiriac.

**Ing. Steluța Zaiet**

**Membru Titular Evaluator autorizat ANEVAR**

**Legitimație nr. 17246 valabilă 2020**

**Evaluarea proprietăților imobiliare EPI**

**Evaluarea bunurilor mobile EBM**

**Evaluarea întreprinderilor EI**

**Tel. 0740077100, e-mail: stelutazaiet21@gmail.com**



## 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: Primăria Municipiului Braila, SC Comercial Astor SRL

Beneficiar: Primăria Municipiului Braila, SC Comercial Astor SRL

Utilizatorul desemnat: Primăria Municipiului Braila, SC Comercial Astor SRL (Consiliul Local Municipiul Braila)

### 1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru stabilirea valorii de piață în vederea acordării dreptului de suprafață.

Conform art. 693 din Codul Civil :

(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui 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.*

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

### 1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: teren intravilan categoria curți-construcții

Situația actuală a proprietății: pe teren se află două construcții industriale ( C2 și C5) aparținând SC Comercial Astor SRL, motiv pentru care s-a solicitat acordarea dreptului de suprafață pentru extinderea construcției C5

Adresa: **localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1, jud. Braila,**

Identificare cadastrală: TOP/CAD 70741

Carte funciara: CF 70741 Braila

Proprietar: MUNICIPIUL BRAILA, domeniu privat; dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară 70741 Braila

### 1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

**Valoarea de piață:**

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.

Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

### 1.6 Data evaluării

Data inspecției: 26.10.2020. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Steluta Zaiet în prezența reprezentantului SC Comercial Astor SRL.

Data evaluării: 26.10.2020

Data finalizării raportului: forma scrisă a raportului a fost finalizată în 26.10.2020

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **octombrie 2020**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 26.10.2020 : 1 Euro = 4,8731 Lei.

## 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de **CF 70741 Braila din 2019**. Inspectia proprietății (accesul) a fost asigurat de către reprezentantul SC Comercial Astor SRL și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

## 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată

(situație – precizată prin CF 70741 Braila)

- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [publi24.ro](http://publi24.ro), etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica

## 1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

**Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. *Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale*
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

**Urbanism:**

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

**Mediu**

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

**Metodologie**

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seamă de tipul valorii și de informațiile disponibile;

**Consultanță viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

**Alte date**

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale:**

- la solicitarea reprezentantului SC Comercial Astor SRL a fost estimat dreptul de suprafață pentru suprafața de 370,4 mp indiviz din suprafața totală de 2.798 mp

**1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare****Condiții restrictive:**

- 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;
- 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 instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;

### 1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – *Cadrul general (IVS – Cadrul general)*

SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 – *Documentare și conformare (IVS 102)*

SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*

SEV 104 – *Tipuri ale valorii (IVS 104)*

SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*

SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

SEV 400 – *Verificarea evaluării*

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

### 1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată teren intravilan(categoria de folosință curți construcții) este situată în Jud. Braila, intravilanul municipiului Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1, CF 70741 Braila, TOP/CAD 70741. Accesul la imobil se face din soseaua Ramnicu Sarat, drum asfaltat cu cate doua benzi pe sens. Dreptul de proprietate al terenului este inregistrat in: **CF 70741 Braila, TOP/CAD 70741**

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

### b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost identificate elemente de mobilier.

### c. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Intravilanul municipiului, format din terenuri libere sau construite; proprietatea de evaluat se afla in zona de vest
- Unitati comerciale: la distanta mica
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare
- Muze: amplasat la distanta medie
- Institutii de cult: Biserici Ortodoxe amplasate în apropiere
- Parcuri: amplasat la distanță mare

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existentă
- Retea de apa: existenta
- Retea de gaze: existenta in zona
- Retea de canalizare: existenta
- Retea de telefonie: existenta

Artere de circulatie:

- Auto: pietruit. Calitatea retelelor de transport: asfaltat cu circulația pe doua benzi pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: autobuze
- Statie de autobuz la distanta mica
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament

Terenul se afla în intravilanul municipiului Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1, zona de vest, zona preponderent industrială, în apropierea soselei de centura.

### d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

## Informații despre amplasament

**Terenul** este intravilan și are o suprafață de 2.798 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință curți-construcții, cu front stradal de 52,53 metri liniari la drumul de acces – soseaua Ramnicu Sarat. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă regulată, dreptunghiulară, terenul este construibil.

**Împrejmuire și amenajările terenului (amplasamentului).** Terenul este amenajat pentru edificarea construcțiilor industriale, beneficiază de bransament la rețeaua municipală de apă-canal, la cea de electricitate și este îngrădit.

### Date generale

- Amplasare în intravilanul municipiului Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1 acces la drum asfaltat, terenul analizat are vecinătățile:  
E – SC Semrom SA, V – lot 2/2, S – obor Primaria Braila, N – drum acces  
Inclinare: plan
- Tip drum de acces: drum asfaltat cu cate doua benzi pe sens

### Alte aspecte

Teren în surplus (considerat de evaluator) : nu

Teren în exces (considerat de evaluator) : nu

### *e. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente*

Pe piață imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, pentru construcții cu destinație rezidențială dar și terenuri pentru construirea clădirilor industriale. Majoritatea terenurilor care au ca destinație "curți construcții" prin PUZ se vând în mod obișnuit către clienți care vor să-și construiască case. În prezent piață este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piață este a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute, accesul la creditare nu este tocmai facil, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor industriale, de servicii sau mixte este o piață stabilă, așezată.

Terenurile intravilane în zone industriale se vând în mod obișnuit cu prețuri între 20 Euro/mp și 45 Euro/mp în funcție de amplasare, utilitățile de care beneficiază, de peisagistică/destinația (rezidențial /comercial/ industrial). În urma analizării pieței s-a constatat că terenurile intravilane care sunt mai aproape de zona comercială sunt mai scumpe decât cele mai îndepărtate.

### III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

#### a. Considerente generale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (residențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele lui mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

#### b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: municipiul Braila este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial/comercial al localității. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip industrial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip

industrial (teren intravilan), piață a carei limita geografică localitatea Braila, precum și zonele limitrofe.

Localizare proprietate: Jud. Braila, localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1

Proprietatea evaluată "Teren intravilan curti-construcții"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația industrială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de **localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1**;

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre **municipiul Braila și zona periurbana**.

### c. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru teren intravilan cu destinația industrială din localitatea Braila, soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1.

Analiza cererii de proprietăți industriale în localitatea Braila se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice și/sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibă acces la toate utilitățile tehnico-edilitare. Cererea de proprietăți imobiliare de tip industrial este medie, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici sau medii, în general având destinații rezidențiale.

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii (construibile în principal în servicii, sau ansambluri rezidențiale comune) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru Terenurile extravilane în zona rezidențială între 20 EUR/mp și 45 EUR/mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada asfaltată;

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurile vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

### Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea acordării dreptului de suprafață, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică care dorește să desfășoare activitate economică".

### d. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără teren intravilan cu destinația industrială sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea creșterii afacerii, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip industrial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: influențabile prin măsurile de natura fiscală în general
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile economice generale: dezavantajoase, ca efecte ale măsurilor politice
- d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare / creditare: mică

#### e. Echilibrul pieței

În prezent cererea potențială de proprietăți industriale este relativ mică (piață în stagnare), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unui teren intravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru edificare construcții comerciale, industriale, etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

Piață în declin : NU. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor

Piață a cumpărătorului : DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului : NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mult mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

#### f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit industrial (curți construcții)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate industrială (curți construcții) construcție hale industriale

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

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

## IV. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către reprezentantului Primăriei municipiului Braila, SC Comercial Astor SRL;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

### Abordarea prin piață

#### **Metoda comparației**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

3. Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
  4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.
- Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei comparației directe.

## V. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### a. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentată în acest raport au fost obținute următoarele valori:

| Specificatie                                                                | Valoarea dreptului de suprafață estimată pe baza abordării prin comparații |        | Valoarea dreptului de suprafață estimată de evaluator - 370,4 mp |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                             | euro                                                                       | lei    | euro/mp/an                                                       | lei/mp/an |
| teren intravilan curti-construcții soseaua Ramnicu Sarat nr. 111, lot 2/1 - | 12.917                                                                     | 62.948 | 0,9964                                                           | 4,8556    |

### b. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor sunt:

**Adecvarea:** în general în zona de influență a proprietății există suficiente tranzacții cu bunuri similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vânzare prioritar față de situațiile de închirieri; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat;

**Precizia:** se apreciază că informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o încredere bună și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere;

**Cantitatea de informații:** în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre vânzări sunt abundente și din surse credibile.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile terenului intravilan, aflat în proprietatea municipiului Braila, domeniu privat, la 26.10.2020 este în **opinia evaluatorului de:**

**Valoarea dreptului de suprafață pentru 370,4 mp teren intravilan = 12.971,4 Euro echivalent 62.948 lei**

**Valoarea dreptului de suprafață:  
0,9964 €/mp/an echivalent 4,8556 lei/mp/an**



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data acordării dreptului de suprafață;

Steluta ZAIET stelutazaiet21@gmail.com

18

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ