

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 787

din 21.12.2020

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str. Cazasului nr. 22, ce aparține Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Paraschiv Alecsandrina, prin mandatar Toader Florica înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28778/29.10.2020;

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

Ținând cont de certificatul de vacanță succesorală nr. 165/09.06.2020 de pe urma defunctului Paraschiv Niculai, precum și de Raportul de evaluare întocmit de către ing. Iosif Petre, expert ANEVAR;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art. 1138 și art. 1144 din Codul Civil, precum și ale Legii nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (2), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietate doamnei Paraschiv Alecsandrina, a imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Cazasului nr. 22, cu plata unei sulte de către aceștia, în cuantum de **7.900 lei**, corespunzătoare cotei de ½ din valoarea totală a terenului și cotei de ½ din valoarea totală a construcției C2 stabilită la 15.800 lei, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sultei prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Arhitect Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.03/rev.0

Nr. inreg. 28/10.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUCTIA C2

Mun. BRAILA, str.Cazasului, nr.22, judet BRAILA

Client: PARASCHIV ALECSANDRINA
Utilizator desemnat: PRIMARIA BRAILA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

OCTOMBRIE 2020

Stimate beneficiar,

Urmare solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare, teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 278 mp real masurata (281 mp) si constructia C2 -locuinta cu suprafata construita de 24 mp, situata in mun. Braila, strada Cazasului, nr. 22, proprietatea Municipiului Braila in cota parte de 1/2.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 100 – Cadru general.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului si utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea stabilirea sultei care trebuie platita Primariei Braila.

Tipul valorii din cadrul estimarii este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR si este adecvat cu scopul evaluarii.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 100 – Cadrul General „**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**”.

Moneda in care se va raporta valoarea de piata estimata este EUR si Lei echivalent, la cursul valutar din data evaluarii.

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in Raport si a opiniei evaluatorului s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare in luna octombrie 2020 la:

VALOAREA DE PIAȚĂ IMOBIL	15.800 LEI
VALOARE SULTA CARE TREBUIE PLATITA PRIMARIEI BRAILA	7.900 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **4,8720 LEI/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării – **10.10.2020**.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă a imobilului;
- Valoarea nu include TVA.

IOSIF PETRE – evaluator autorizat EPI,
Membu titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oras, vecinatati și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai buna utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piața
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală
ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piața
ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit - NU S-A APLICAT
ANEXA Nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost
ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe harta

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator: IOSIF PETRE.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Constanta

Str. Daliei, nr.1, bl. L130, sc B, apart. 26, jud. Constanta.

Telefon: 0722274158

E-mail: iosifpetre@yahoo.com

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – IOSIF PETRE.

Inspectia imobilului s-a realizat prin intermediul evaluatorului ANEVAR –Toma Gabriela.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
 2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
 3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
 4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
 5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
 6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
- IOSIF PETRE inginer, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2000, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluare întreprinderi.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR,

IOSIF PETRE



I.2. Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – d-nei **PARASCHIV ALECSANDRINA** în calitate de **client** și **PRIMARIA BRAILA**, în calitate de **destinatar sau utilizator desemnat**.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea sultei care trebuie platita Primariei Braila.

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport îl constituie dreptul de proprietate in cota de ½ asupra imobilului format din "teren intravilan categoria curti constructii in suprafată totala de 278 mp real masurat (281 mp in acte) si constructia C2 -locuinta cu suprafata construita de 24 mp", situata in mun. Braila, strada Cazasului, nr. 22, proprietatea Municipiului Braila, inscris in CF nr. 79648/Braila cu nr. cadastral 79648 si 79648-C2".

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„**Valoarea de piata**” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, SEV 100 Cadrul general, Metodologia de estimare a “valorii de piată” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **10.10.2020**.

Data inspectiei: 10.10.2020.

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (10.10.2020) este cel afișat de BNR, și anume 4,8720 lei/Eur.

I.8. Conformitatea evaluării cu SEV

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat(pentru teren), Autorizatie de constructie (pentru case nou construite in curs de edificare), Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentatia cadastrala, Certificat de atestare fiscala, puse la dispozitie de către client, documente ce vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

I.9. Documentatia necesara pentru evaluare

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si se finalizeaza odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorului din Romania (ANEVAR);
- Standarde de evaluare a bunurilor – Ed. 2020;

- Definitii SEV;

- Standarde generale: SEV100 – Cadru general; SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Documentare si conformare; SEV 103 – Raportare; SEV104-Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare

- Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

- Standarde pentru utilizari specifice: SEV 310 -Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului, SEV 400 – Verificarea evaluarii; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului;

- Legislatia din domeniu;

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind masuri in domeniul evaluarii bunurilor;

- Legea 99/14/04.2013 pentru aprobarea OUG 24/30.08.2011 – privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in data de 19.04.2013;

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terți este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratețe;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste părți sunt in stare tehnica buna. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnica a părților neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalatiilor;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementările locale si republicane privind mediul inconjurător in afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care să indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluării. Intrucât piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificări care pot să apară in perioada urmatoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- Dacă nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorii nu au cunostinta asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse

de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale –

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- 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, 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.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- 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.
- Raportul de evaluare sau oricare altă 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 precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2020, astfel:

- a. Definii SEV
- b. Standarde generale:
 - i. SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - ii. SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
 - iii. SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
 - iv. SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - v. SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - vi. SEV 102 Abordari si metode de evaluare
- c. Standarde pentru active:
 - i. SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
 - ii. GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- d. Standarde pentru utilizari specifice:
 - i. SEV 400: Verificarea evaluarii
 - ii. SEV 310 : Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
 - iii. GEV 520: Evaluarea pentru garantarea imprumutului

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format lettric catre client.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreatei, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREADATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul prezentului raport îl constituie dreptul de proprietate in cota de ½ asupra imobilului format din **"teren intravilan categoria curti constructii in suprafată totala de 278 mp real masurat (281 mp in acte) si constructia C2 -locuinta cu suprafata construita de 24 mp", situata in mun. Braila, strada Cazasului, nr. 22, proprietatea Municipiului Braila, inscris in CF nr. 79648/Braila cu nr. cadastral 79648 si 79648-C2".**

Proprietar: Municipiului Braila - cota ½ si Paraschiv Alecsandrina - cota de ½ si cota 1/1 –constructia C1.

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Certificat de mostenitor nr. 165/08.10.1996;
- Memoriu tehnic justificativ pentru obtinere ordin de teren
- Plan de amplasament si delimitare a bunului avizat OCPI cu nr. 1100/13.01.2012;
- Testament incheiere de autentificare nr.1282/16.10.1996;
- Testament incheiere de autentificare nr.1283/16.10.1996;
- Ordin prefect judetul Braila nr.257/23.11.2011,
- Plan de amplasament si delimitare al bunului imobil situat la nr.155 A autentificat OCPI cu nr. 103311/10.12.2019;
- Incheiere nr. 33077/10.06.2020,
- Adresa nr.15593/02.10.2020 a Primariei Braila;
- Extras CF nr. 33077/10.06.2020.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulatie în apropiere:

- Auto: str.Cazasului, sos. Ramnicu Sarat, str.Miron Costin, str. Aurel Vlaicu, str.Bicaz
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda de circulatie pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferica, Cartier Lacu-Dulce
- Zona mixta, rezidential-comerciala
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: TUG CENTER, RADACINI MOTORS, spatii logistice si depozitare, spatii productie, etc.
 - Unități de învățământ: Liceul UCECOM Spiru Haret
 - Institutii de cult: Biserica
 - Sedii de bănci: Nu.
 - Parcuri: Nu.

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata intr-o zona periferica a mun. Braila, in cartier Lacu Dulce, pe strada Cazasului. Zona este o zona rezidential-comerciala, marginala, cu locuinte tip case/vile, in vecinatatea fiind situate spatii de productie, de prestari servicii, engrosuri, etc.

Amplasare cu acces la mijloacele de transport in comun, care sunt in numar mic (doar autobuze).

Dotări și rețele edilitare incomplete.

Poluare cu noxe auto: medie; trafic mediu (proprietatea se afla pe o strada cu trafic auto mediu).

Poluare fonică: medie (rezultat din observatii si informatii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat pe strada Cazasului. Accesul se realizeaza direct din strada.

Tip drum acces: pietruit

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică – da
- Rețea urbană de gaze – nu
- Rețea urbană de apă – da
- Rețea urbană de canalizare – nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din:

- teren intravilan categoria curti constructii in suprafată totala de 278 mp real masurat (281 mp in acte), deschidere stradala cu $F_s=9,99$ mp, forma dreptunghiulara regulata, situat in mun. Braila, strada Cazasului, nr. 22, inregistrat in CF nr. 79648/Braila cu nr. cadastral 79648, detinut in proprietate in cota $\frac{1}{2}$ de Municipiul Braila si in cota de $\frac{1}{2}$ de Paraschiv Alecsandrina;

- constructia C2 -locuinta cu suprafata construita de 24 mp, inregistrata in CF nr. 79648/Braila cu nr. cadastral 79648-C2, situat in mun. Braila, strada Cazasului, nr. 22, detinuta in proprietate in cota $\frac{1}{2}$ de Municipiul Braila si in cota de $\frac{1}{2}$ de Paraschiv Alecsandrina;

-pe acest amplasament se afla si constructia C1 – locuinta cu suprafata construita de 61 mp, constructie ce nu face obiectul prezentei evaluari deoarece este proprietatea exclusiva a d-nei Paraschiv Alecsandrina.

Terenul evaluat are urmatoarele caracteristici:

- suprafata de 278 mp real masurat (281 mp in acte),,
- forma regulata, dreptunghiulara,
- latime de 9,99 m si adancime 27,80 m,
- topografie –teren plan,
- utilități în dotare: apa, energie electrica (au fost trase pe amplasament de Paraschiv Alecsandrina si deservesc doar constructia C1)
- regim juridic: intravilan, categoria curți construcții.

Constructia C2 -locuinta are urmatoarele caracteristici:

- suprafata construita la sol 24 mp, 2 camere;
- realizata din paianța si acoperita cu tabla si carton bitumat, edificata dupa anul 1953;
- tamplarie interioara si exterioara din lemn, din care a ramas doar tocurele, lipsesc usile si ferestrele;
- finisaje inferioare, in stare avansata de degradare
- fara utilitati;
- locuinta prezinta un grad de uzura avansat, are numeroase fisuri adanci, prezinta parti din acoperis prabusite, acoperisul fiind sustinut de 2 propte pentru a nu se prabusi;
- datorita starii tehnice precare (prezinta risc de prabusire), constructia este improprie utilizarii conform destinatiei, prin urmare singura utilizare posibila a acesteia este demolarea.

II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de

cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca 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 piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară 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; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este o zonă rezidențială, marginală.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților terenurilor libere intravilane Braila.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip teren intravilan.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

Analiza cererii

Redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potențialii cumpărători pot fi tineri casători care accesează programul Prima Casa, salariați la companii multinationale care doresc să își achiziționeze un al doilea apartament pe care să îl utilizeze ca o investiție viitoare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor, mediu activă,
- Dezechilibru în favoarea OFERTEI.

IV.ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piața** așa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- 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 metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare se recomanda cele trei abordari: metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare– este definite ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, 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 mobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară de tip teren liber. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

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

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan ocupat cu o construcție demolabilă. Construcția existentă pe amplasament fiind o construcție într-o stare avansată de degradare, nu îndeplinește condiția de fizic posibilă, prin urmare nu aduce plus valoare terenului liber, ci diminuează valoarea acestuia cu costul aferent demolării construcției existente, pentru a aduce terenul la starea de teren liber.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren liber**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3. Abordări în evaluare

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

IV.2.3.1 Tehnica comparației directe

Prin aceasta tehnică, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Anexat este prezentată **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat.

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, drepturi transmise, valoarea unitară a terenului luat în considerare este de 15 eur/mp conform anexei de calcul.

În concluzie, valoarea de piață a terenului, rezultat prin abordarea prin comparația directă, conform **Anexa calcul**, este:

VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	20.316 lei, Echivalent 4.170 Eur
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

IV.2.3.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Având în vedere tipul proprietății evaluate, teren cu construcție demolabilă, care nu poate fi utilizată conform destinației nu se pretează pentru închiriere, prin urmare această abordare nu poate fi aplicată.

IV.2.3.3 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Având în vedere starea tehnică actuală a construcției, valoarea construcției este echivalentă cu costul de demolare, fiind cea mai bună utilizare a acestei proprietăți.

Stabilirea valorii construcției C2 (construcție demolabilă)

Abordarea prin cost

1 Valoare documentație pentru demolare	2500 lei
2 Cost demolare, transport și depozitare deseuri inerte	2000 lei
3 TOTAL	4,500 lei

Valoare construcție C2 4,500 lei

Costul de demolare a fost stabilit conform tarifelor începând cu ian. 2020 aprobate prin H.C.L.M nr. 723/23.12.2019

Colectare, transport și depozitare deseuri provenite din locuințe	109,91 lei/mc fara tva	8,2 mc	902 lei
Incarcator frontal tip UNC	132,28 lei/ora fara tva	8 ore	1058 lei
		TOTAL	1960 lei
		rotunjit	2.000 lei

Calculul valorii de piață a imobilului -Abordarea prin cost

Valoarea teren	20,316 lei
Valoare construcție C2	4,500 lei
Valoare imobil	15,800 lei

VALOAREA IMOBILULUI ESTIMATA ÎN ABORDAREA PRIN COST	15.800 lei
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru imobilul evaluat situat în **mun.Braila, strada Cazasului, nr.22, jud. Braila**, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este urmatoarea:

Valoarea de piata imobil = 15.800 lei

Valoarea sultei care trebuie platita Primariei Braila = 7.900 lei

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea piete.

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

ABORDAREA PRIN PIATA

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriilor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIAȚĂ IMOBIL	15.800 Lei
A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA ABORDARII PRIN COST
VALOARE SULTA -7.900 lei	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **4,8720 LEI/EUR**, valabil pentru data de referința a evaluării – **10.10.2020**.

**EVALUATOR AUTORIZAT EI, EPI,
IOSIF PETRE**

