

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 215

din 23.04.2021

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 417,00 mp, situat în Brăila, str. Graurului nr. 27, NCP 96220, solicitanților [REDACTAT]

[REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 5263/18.02.2021;

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, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.03.2020, completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 41/31.01.2020, anexa nr. 1.127, poziția 2;

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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 417,00 mp, situat în Brăila, str. Graurului nr. 27, NCP 96220, solicitanților [REDACTAT]

[REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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 **3,32 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 Beneficiarele dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de 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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINIȚA CIOCAN

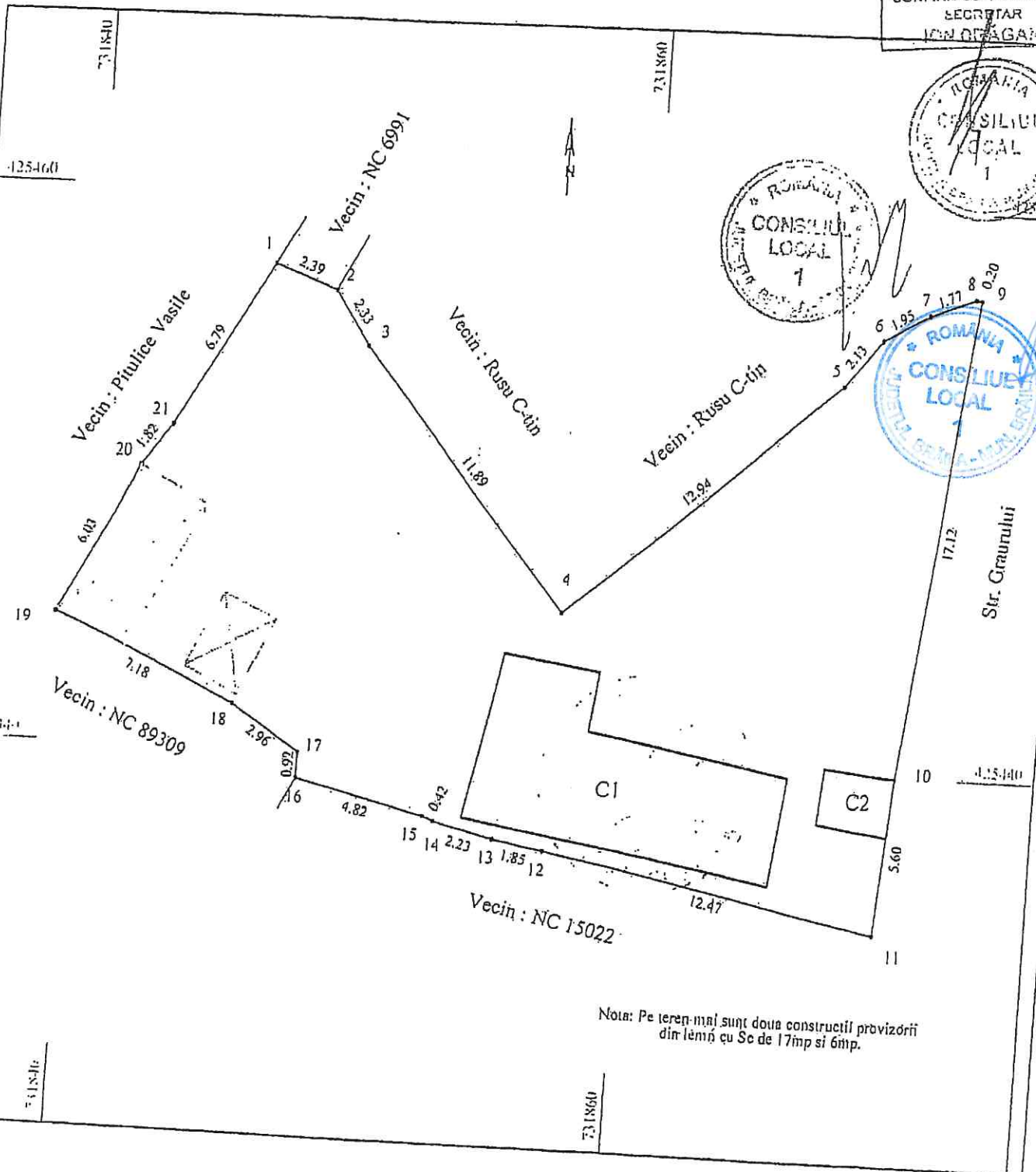
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 215/23.04.2021

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	417	Str. Graurului nr.27
Nr. Cartea Funciara:	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	
	Braila	

CONFIRM CU ORIGINALUL
SECRETAR
ION DRAGAN



Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Subsemnata Oprisan Gabriela, evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si mobiliare, am fost solicitata de catre doamnele Pitulice Anica, Fornea Ioana, Sinivolnov Ilinca, Ciuhat Rodica, sa efectuez raportul de evaluare privind estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare reprezentata de teren in suprafata de 417 mp, situat in loc Braila , strada Graurului nr 27, teren in proprietatea Municipiului Braila.

Obiectul evaluarii : Teren in suprafata totala de 417 mp- proprietatea Mun Braila, teren categoria curti-constructii, situat in Braila, Strada Graurului, nr 27, jud Braila, inscris in CF 96220, avand nr cadastral 96220.

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii reprezentata de teren in suprafata de 417 mp, situat in loc Braila , strada Graurului nr 27, teren in proprietatea Municipiului Braila, in vederea acordarii dreptului de superficie .

Solicitant: [REDACTED]

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila, [REDACTED]

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 417 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in Braila, strada Graurului nr 27, jud Braila, inscris in CF 96220/Mun. Braila, avand nr cadastral 96220 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie este de 39.615 lei la data de 28.03.2021.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	95.00
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	417
Valoare teren (lei)	39,615
Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.32
Redeventa ANUALA pt total suprafata	1382.56

Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.28
Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	115.21

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare 2020, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal de către evaluator

PARTEA I

PREMISELE EVALUARII

1.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele ipoteze:

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

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

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

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau actelor de vanzare cumparare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor
- evaluatorul a obtinut informatii de la surse considerate credibile fara a-si asuma vreo responsabilitate in privinta corectitudinii lor
- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice din actele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
- 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 proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- daca 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 sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatile ar fi traversate de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictiune care ar limita dezvoltarea acestora altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.
- restrictii de utilizare, difuzare sau publicare :Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila, conform extrasului de CF 96220/Braila si Certificat de mostenitor suplimentar nr 12/19.01.2021.

Evaluarea a fost facuta considerand ca proprietatea imobiliara este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea ca toate drepturile de proprietate au fost si pot fi transferate integral.

1.3. Data inspectiei si data estimarii valorii

- *Data de referinta a evaluarii este : 28.03.2021*
- *Data inspectiei: 28.03.2021*
- *Data raportului: 28.03.2021*
- *Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,8869 lei/euro*

1.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR.

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb in contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piata utilizeaza in mod normal una sau mai multe abordari in evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizand informatii derivate din piata. Acest principiu arata ca o persoana prudenta nu va plati pentru un bun sau serviciu mai mult decat costul de achizitie pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, in absenta factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde sa reflecte valoarea de piata.

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definitia valorii de piata este urmatoarea : « Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata sunt:

- ✓ *Costul de inlocuire net*
- ✓ *Comparatia vanzarilor*
- ✓ *Capitalizare veniturilor*

Cadrul legal care a stat la baza efectuării raportului de expertiza este :

Standarde generale

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);

SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102);

SEV 103 – Raportare (IVS 103);

SEV 104 – Tipuri ale Valorii

SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);

SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica(EVIP)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare (IVS 310);

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

1.5. Riscul evaluării

Riscul evaluării este dat de:

- *volatilitatea pietei proprietatilor imobiliare, in sensul ca intr-un timp relativ scurt se pot modifica datele si conditiile in care s-a efectuat aceasta evaluare, ceea ce ar implica o reevaluare a bunului imobil*
- *conditiile de exploatare a bunului imobil si evenimentele ce pot sa apara ulterior inspectiei, care sa modifice valoarea estimata*

In conditii normale si similare cu cele existente pe piata la data efectuării studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :

- ✓ *Proprietatea exista*
- ✓ *Condițiile pietii nu s-au modificat*
- ✓ *Starea proprietatii nu a suferit schimbari importante datorita exploatarei, intretinerii sau altor evenimente neprevazute*

1.6. Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata în lei si euro. Valorile nu includ TVA

1.7 Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- documentelor prezentate de solicitant*
- situația juridică a proprietății imobiliare*
- informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.*
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală*
- informații privind piața specifică a bunului imobiliar*
- site-uri de specialitate*

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

1.8. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este si destinatarului acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară

1.9. Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impune actualizarea lucrării.

PARTEA II

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietate imobiliară situată în loc. Braila, str Graurului nr 27, jud Braila, compusă din teren în suprafața de 417 mp și construcții care nu fac obiectul evaluării.

2.2. Descrierea amplasamentului

Bunul imobil supus evaluării este situat în loc Braila, str Graurului nr 27, jud Braila, în cartierul numit Catanga. Este o zonă periferică a localității Braila, rău famată, în care infrastructura nu este bine dezvoltată, vis-a-vis de cartierul Chercea. Este o zonă mixtă - rezidențială / industrială.

„Ceea ce ar fi trebuit să fie un cartier rezidențial, la marginea cartierului Chercea, în zona Catanga, unde pe vremuri funcționa depozitul de lemne al municipiului, s-a transformat, în ultima perioadă, într-o imensă groapă de gunoi. În urmă cu aproape patru ani, Consiliul Local Municipal Brăila a hotărât să atribuie în

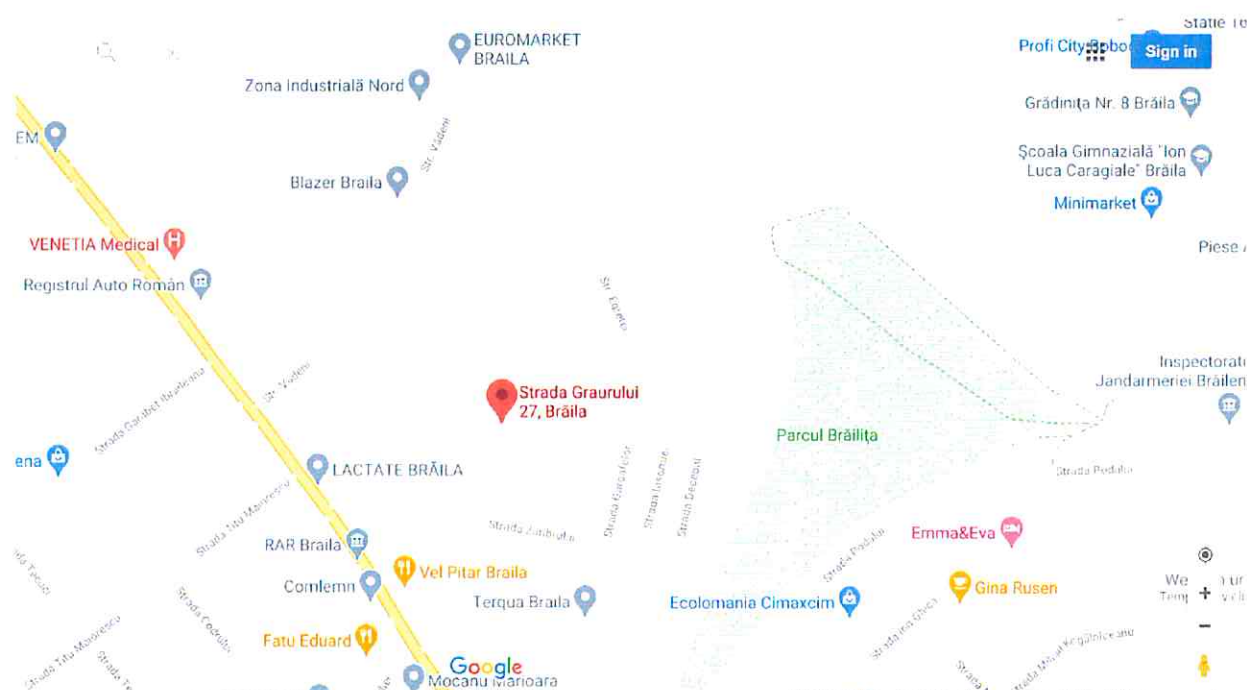
folosință gratuită 136 de loturi pentru construirea de case. Pentru ca noul cartier să se ridice rapid, municipalitatea își luase angajamentul să extindă în cel mai scurt timp rețelele de utilități necesare. Rețelele de apă și canalizare s-au montat, însă, abia după vreo doi ani, iar rețeaua de alimentare cu curent electric încă nu acoperă decât o singură stradă a viitorului cartier. În acest context, doar pe câteva dintre loturile atribuite s-au construit efectiv case. Unele dintre acestea sunt finalizate, altele sunt încă în construcție. Restul loturilor au rămas neutilizate, astfel că noul cartier este, de fapt, doar un mare teren viran, pe care posesorii de căruțe din Catanga îl folosesc pentru depozitarea deșeurilor. În general, căruțașii transportă aici, contracost, moloz și alte resturi provenite din demolări. Se mai aduce, însă, și gunoi de grajd, de la crescătorii de animale din Chercea, precum și numeroase deșeuri menajeredar si comercial/industrială.” (sursa:<http://obiectivbr.ro/content/%C3%AEn-acte-cartier-reziden%C5%A3ial-pe-teren-groap%C4%83-de-gunoi>)

In zona sunt amplasate depozite dar si fabrici de confectii, service-uri etc.

Este o zona rezidentiala slab dezvoltata. Pe strada pe care este amplasata proprietatea sunt preponderent constructii cu destinatie rezidentiala cu regim de inaltime P. Strada este neasfaltata, cu cate o banda pe sens. Utilitati existente in zona : apa, en. el.

Veniturile locuitorilor din zona sunt scazute fiind o zona periferica nu foarte bine dezvoltata.

Zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se caracterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale ale caror solutie constructiva predominanta este din chirpici sau BCA-uri. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri medii spre mici



Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori avand in vedere vecinatatile

PARTEA III

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI BUNURILOR IMOBILE

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Piata imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele de pietele eficiente:

- este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor;
- este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;
- informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației – nu este prevăzută o schimbare a datelor pieței în viitorul apropiat pentru cazul studiat;
- fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp, cu un grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea, în cele mai multe cazuri, neputând fi asigurată imediat;

Pentru delimitarea pieții imobiliare specifice trebuie avuți în vedere următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria proprietății;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți compatibile;

PARTEA IV

METODE DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață pentru proprietăți imobiliare, pot fi adecvate trei abordări de evaluare:

- *Abordarea prin comparația de piață;*
- *Abordarea prin capitalizarea venitului;*
- *Abordarea prin metoda cost.*

Procedura de evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

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*

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca " utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpieța specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea rezidențială

Pentru imobilele analizate nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. Abordarea prin metoda comparației

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

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

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice

Pentru proprietatea imobiliară în cauză această abordare este adecvată

4.3. Abordarea prin metoda costului

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.

Această abordare stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate imobiliară când aceasta ar fi nouă. La o proprietate construită, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață se scade deprecierea fizică, funcțională și economică numită și externă. În această abordare a fost utilizat catalogul « Costuri de înlocuire și costuri reconstrucție » Corneliu Schiopu, Buletin tehnic de prețuri în mică construcție- Sorin Turcus

Deprecierea fizică (uzura) reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu un bun imobil înlocuitor mai eficient și/sau mai puțin costisitor, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o. Mai simplu spus, pierderea de valoare este cauzată de condiții din interiorul proprietății.

Deprecierea economică numită și externă, reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori economici externi proprietății, care reduc cererea de produse și servicii generate de proprietate sau care majorează cheltuielile de exploatare ale acesteia (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manoperă ori utilități fără o creștere în prețul produsului).

Pentru proprietatea imobiliară această abordare nu este adecvată

4.4. Abordarea prin metoda capitalizării venitului

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleacă de la premiza că proprietarul (la data evaluării) poate închiria proprietatea la prețul pieței.

Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă câștigul estimat pentru un singur an într-o estimare a valorii proprietății. Transformarea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare reprezintă o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată nu sunt date suficiente pe piața chiriilor, ca urmare această metodă nu a fost utilizată.

PARTEA V

DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Imobil reprezentand teren situat in localitatea Braila, str Graurului nr 27 , jud Braila, proprietar Municipiul Braila, conform extras carte funciara 96220.

- ✓ Teren categoria intravilan curti constructii $S = 417$ mp real masurati , forma neregulata si plana, deschidere la strada cca 23 ml, utilitati existente – energie electrica , apa, acces la drum neasfaltat
Pe teren sunt amplasate doua constructii in suprafata de 57 mp care nu fac obiectul evaluarii.



✓ Evaluare teren

Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta [eur]		17,000	24,000	7,500
	Suprafata [mp]	417.00	800	452	250
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		21.25	53.10	30.00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		-2.13	-5.31	-3.00
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -10% si -15%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		19.13	47.79	27.00
2	Drept de proprietate transmis	redeventa / concesiune	Deplin	Deplin	redeventa / concesiune
	Ajustare [%]		-10%	-10%	0%

	Valoare ajustare [eur/mp]		-2	-5	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		17.21	43.01	27.00
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al comparabilelor 1 si 2 este deplin si au fost ajustate negativ. Comparabila 3 si proprietatea subiect sunt similare (in concesiune).			
3	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		17.21	43.01	27.00
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (cheltuielile de demolare / reconstructie)	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber
	Ajustare [%]		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-3.44	-8.60	-5.40
	Valoare ajustata [eur/mp]		13.77	34.41	21.60
	Justificare ajustare	Ajustare negativa pentru toate comparabilele, deoarece acestea sunt terenuri libere si nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare - demolare . Costul recunoscut pe piata privind cheltuieli de demolare si taxe reprezinta cca 20% din pretul terenului/mp			
6	Conditii de piata	mart 2021	mart 2021	mart 2021	mart 2021
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		13.77	34.41	21.60
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Nu este cazul			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	str Graurului/ cart Catanga	cart Catanga	str Decebal - zona Pod Apollo	cart Catanga
	Ajustare [%]		0%	-20%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	-6.88	0.00
	Justificare ajustare	Ajustarile au fost estimate functie de amplasament si grad de atractivitate. Comparabila 2 se afla intr-o zona mai atractiva			
8	Acces	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum asfaltat	drum neasfaltat
	Ajustare [%]		0%	-15%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	-5.16	0.0
	Justificare ajustare	ajustarile au fost estimate functie de accesul la imobil			
9	Topografia	Plan, forma neregulata si plana	Plan, forma dreptunghiulara si plana	Plan, forma dreptunghiulara si plana	Plan, forma dreptunghiulara si plana
	Ajustare [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-1.4	-3.4	-2.2
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate negativ tinand cont de faptul ca terenurile cu forme regulate sunt mai atractive			
10	Utilizare	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii
	Ajustare [%]		0%	0%	0%

	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt pretabile pentru constructii . Nu au fost aplicate corectii.			
11	Suprafata	417.00	800	452	250
	Ajustare [%]		10.00%	0.00%	0.00%
	Valoare ajustare [eur/mp]		1.38	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Comparabila a fost ajustata pozitiv, deoarece terenurile cu o suprafata mai mare sunt mai ieftine si mai putin atractive			
12	Deschidere (ml)	23	peste 12ml	8	peste 12ml
	Ajustare [%]		0.00%	1.00%	0.00%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.3	0.0
	Justificare ajustare	Comparabila 2 a fost ajustata pozitiv datorita deschiderii la strada			
13	Utilitati	en.el, apa	fara utilitati	apa	apa-canal
	Ajustare [%]		10.0%	5.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		1.38	1.72	0.00
	Justificare ajustare	s-au aplicat corectii de 5% pentru fiecare utilitatei lipsa in comparatie cu proprietatea subiect			
	Ajustare NETA		1.4	-13.4	-2.2
	Ajustare NETA [%]		10%	-39%	-10%
	Ajustare BRUTA		4.1	17.5	2.2
	Ajustare BRUTA [%]		30%	51%	10%
	Valoare ajustata [eur/mp]		15.15	20.99	19.44
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	19.44	Valori ajustate acceptate	euro	lei
	Valoare teren [mp]			19.44	95.00
	Valoare teren			8,106	39,615
	Comparabila 3 cele mai mici ajustari				
	1 EUR=	4.8869			

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C3 unde Pret corectat/mp = 19.44 eur/mp echivalentul a 95 lei, mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C3, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 417 mp proprietatea Mun Braila Domeniul este de 19.44 euro/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 4, zona in care se incadreaza si terenul evaluat, astfel:

MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI

Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret
		lei/ mp
1.	Zona 0	750
2.	Zona 1	625
3.	Zona 2	470
4.	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5.	Zona 4 +	150
	Str.Teiului, str.Frasin, cart.SITAS	150
Teren intravilan agricol **		
6.	Sos.Rm. Sarat	70
7.	Sos. de Centura	70
8.	Sos.Focsani	70
9.	Sos.Baldovinesti	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	45.000

Estimarea redeventei – superficiei

Conform **prevederilor legale** „ limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.” In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani a pretului de vanzare a terenului.

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

$r/s =$ redeventa-superficiea anuala

Pentru estimarea redeventei este necesara determinarea factorului de actualizare.
Factorul de actualizare se va determina pe baza cumulării riscurilor astfel:

$$K = Rb + Ri$$

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

Serii lunare

(in pro. anuum. sfârșitul perioadei)

Luna	Dobânda de politică monetară	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
dec.2019	1,50	2,00	1,00
nov.2019	1,50	2,00	1,00
oct.2019	1,50	2,00	1,00
sep.2019	1,50	2,00	1,00
aug.2019	1,50	2,00	1,00
iul.2019	1,75	2,25	1,25
iun.2019	1,75	2,25	1,25
mai.2019	2,00	2,50	1,50
apr.2019	2,00	2,50	1,50
mar.2019	2,00	2,50	1,50
feb.2019	2,50	3,50	1,50
ian.2019	2,50	3,50	1,50
dec.2018	2,50	3,50	1,50

R_i = Riscul investitiei

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Luna	Dobanda
dec 2020	1.5
nov 2020	1.5
oct 2020	1.5
sept 2020	1.5
aug 2020	1.5
iulie 2020	1.75
iunie 2020	1.75
mai 2020	2
apr 2020	2
mart 2020	2
febr 2020	2.5
ian 2020	2.5
dec 2019	2.5
MEDIA	2.04%

Risc exterior	0.25%
conditii economice	0.05%
management	0.20%
Risc interior	0.20%
localizare	0.10%
dimensiune/calitatea spatiului	0.10%
TOTAL	0.45%
$K = 2.04\% + 0.45\% = 2.49\%$	28.65

Calculul se va efectua pentru suprafata de 417 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.
Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafacie;

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	95.00
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	417
Valoare teren (lei)	39,615
Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.32
Redeventa ANUALA pt total suprafata	1382.56

Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.28
Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	115.21

Partea VI

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecări consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 417 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in Braila, strada Graurului nr 27, jud Braila, inscris in CF 96220/Mun. Braila, avand nr cadastral 96220 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie este de 39.615 lei la data de 28.03.2021.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	95.00
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	417
Valoare teren (lei)	39,615
Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.32
Redeventa ANUALA pt total suprafata	1382.56

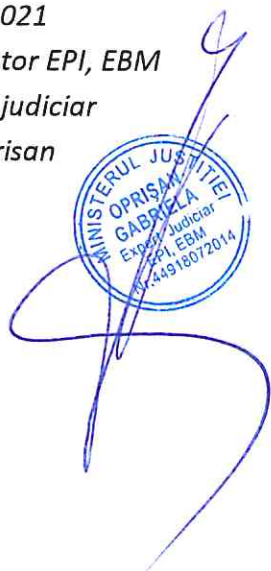
Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.28
Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	115.21

Data: 28.03.2021

Expert evaluator EPI, EBM

Expert tehnic judiciar

Gabriela Oprisan



Official circular stamp of the Ministry of Justice, Braila, containing the name GABRIELA OPRISAN and the title Expert Judiciar EPI, EBM.



Official circular stamp of the Braila Local Council (Consiliul Local) with the number 1 in the center. A handwritten signature is written over the stamp.