

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 268

din 28.05.2021

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 258,00 mp, situat în Brăila, strada Constantin Berlescu nr. 8, NCP 81351, solicitanților [REDACTED], teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 11016/14.04.2021;

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. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 272/30.06.2017;

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 superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 258,00 mp, situat în Brăila, strada Constantin Berlescu nr. 8, NCP 81351, solicitanților [REDACTED], teren pe care se află amplasată construcția C1, 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 **10,42 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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

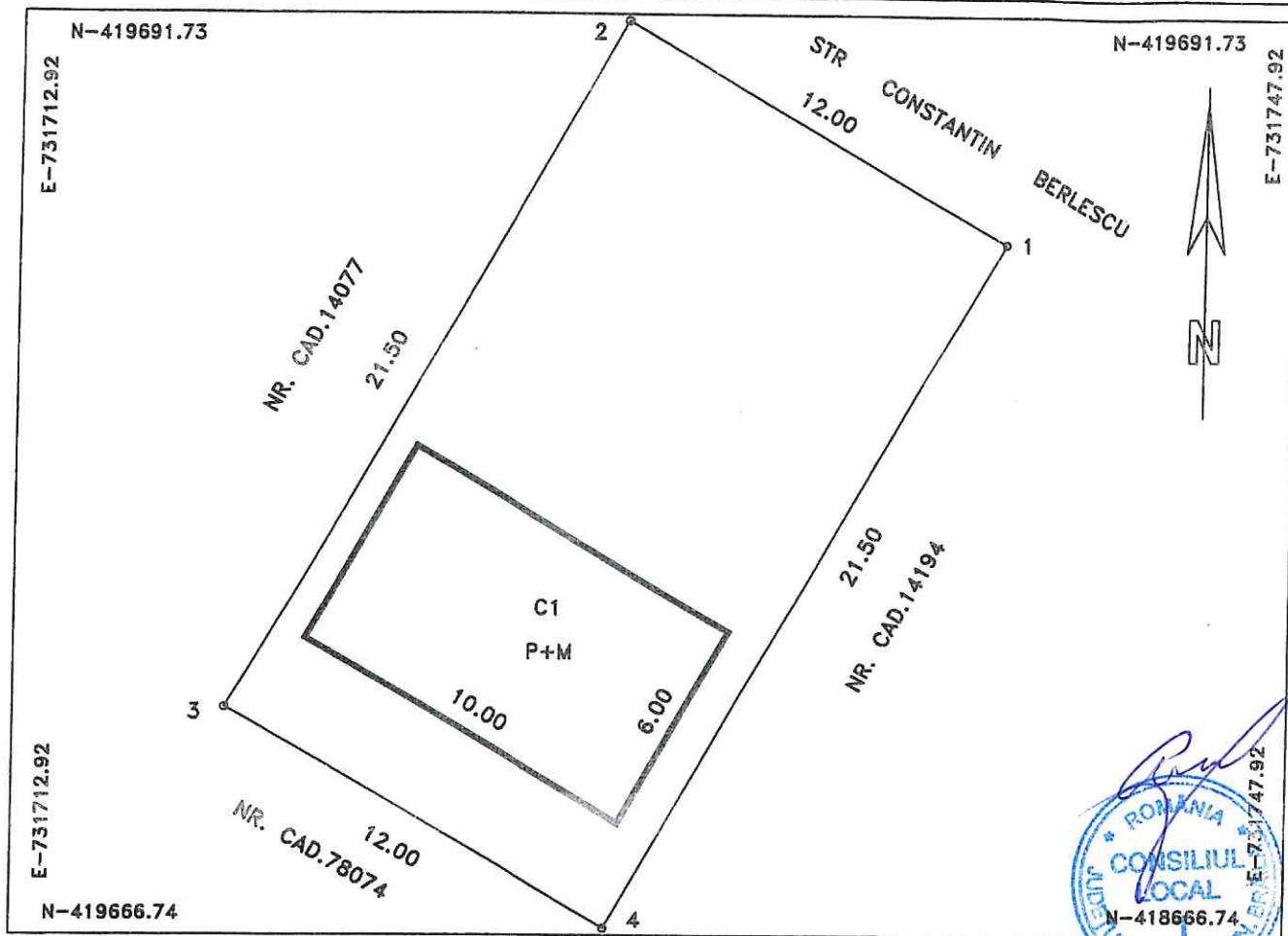
ANEXA NR. 1 LA HCLN BRAILA
NR. 268/28.05.2020.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
81351	258	Mun Braila, str. Constantin Berlescu nr. 8

Cartea Funciara nr.	81351	UAT	BRAILA
---------------------	-------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiiuni
1	Cc	258	1-2-3- GARD LEMN ; 3-4- GARD ZIDARIE ; 4-1- CONSTRUCTIE+ NEIMPREJMUIT ;
TOTAL		258	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
C1	CL	60	LOCUINTA (P+M) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 120 mp
TOTAL		60	

Suprafata totala masurata a imobilului = 258 mp.

Suprafata acte = 258 mp.

Executant: PFA RUSU GHEORGHE	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila data: 14.03.2017	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI



AHEXA HR. 2 LA HOLM BRAILA
HR. 268/28.05.2020.

Nr. raport 236/ 26.03.2021

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT : Teren categoria curti constructii, in suprafata de 258 mp
situat in Braila, strada Constantin Berlescu nr. 8, jud Braila



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

Destinatar:

Client:

Proprietate : Teren categoria curti constructii in suprafata de 258 mp situat in Braila,
strada Constantin Berlescu nr. 8, jud Braila.

Data evaluarii: 19.03.2021

Data raportului: 26.03.2021



CUPRINS

PARTEA INTAI- INTRODUCERE

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

PARTEA A DOUA- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

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

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

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

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

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



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

1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....20
2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate a fi construita.....20

PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata.....21

**PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI
CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

- 1 Analiza rezultatelor.....30
2 Concluzia asupra valorii.....30

Anexele Raportului

- 1 Anexa 1- poze imobil.....31
2 Anexa 2 –Documente.....35
3 Anexa 3 – Anunturi vanzare comparabile teren..... 39



Scrisoarea de transmitere

Către ,

CIUTACU COSTICA si PRIMARIA BRAILA

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru :

Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata 258 mp, proprietate imobiliara situata in Braila, strada Constantin Berlescu nr.8, jud Braila, identificat cadastral sub nr 81351, inscris in CF 81351/Braila.

Scopul raportului de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros pentru terenul evaluat si estimarea valorii redeventei-superficie.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020 – SEV 104 – Cadru general**, „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele de evaluare, ediția 2020 si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

In urma aplicarii metodelor de evaluare s-au obtinut urmatoarele valori iar opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a proprietatii imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 4.8876 lei/1 euro valabil pentru data de referinta a evaluarii (19.03.2021) este :

Abordarea prin piata :

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatii de piata este de:

40 EUR/ mp, echivalent 195,5 RON /mp

la cursul valutar de 4,8876 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Redeventa teren in suprafata de 258 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare

Redeventa anuala /mp 10,42 lei

Redeventa anuala total suprafata (258 mp) 2688 Lei

2,13 Eur/mp/an

Redeventa lunara lei/mp 0,87 Lei

Redeventa lunara total suprafata (258 mp) 224 lei

0,18 Euro/mp/luna

Curs euro : (19.03.2021)

4,8876 Lei /eur



- Valoarea NU conține TVA. Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei specificate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în prezentul Raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă/valoarea de piață a terenului pentru stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru terenul evaluat și estimarea valorii redevenței-suprafaței;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Destinatar: [REDACTED] **și PRIMĂRIA BRAILA**

Cu stimă,
Evaluator autorizat – Velicu Casiana Nicoleta,
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM** Legitimatie nr. 17047



PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Evaluator: Velicu Casiana Nicoleta -Expert Evaluator ANEVAR independent;
specializarea EPI / EBM

Legitimatie : nr. 17047- valabila 2021

Adresa : Braila, Strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud. Braila

Contact: mobil :0744.57.67.41;

email : velicu_casiana@yahoo.com

Certificare

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

- ❖ Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al proprietatii . Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare.
- ❖ Prezentarea faptelor din raport este corecta si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- ❖ Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea am presupus ca informatiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- ❖ Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise, si sunt analizele, opiniile si concluziile personale imparțial si, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
- ❖ Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.
- ❖ Certific faptul ca detin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii de evaluare.
- ❖ Declar pe proprie raspundere ca nu am caziersi nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege;
- ❖ Prezentul raport este in concordanta cu Standardelor de evaluare ANEVAR



2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Evaluarea a fost solicitata de [REDACTED] in calitate de beneficiar al dreptului de suprafata asupra imobilului supus evaluarii .

Utilizatorul este : [REDACTED]

3. Scopul evaluarii

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

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

Prezentul raport este realizat pentru scopul mai sus mentionat.

4. Identificarea activului supus evaluarii

4.1. Identificarea proprietatii de evaluat

Activul supus evaluarii este reprezentat de teren identificat conform informatiilor din tabelul de mai jos:

Suprafata / mp	Nr cad	Carte Funciara	Act de proprietate
258	81351	81351	Contract de vz cumparare 2787/28.04.2017

4.2. Identificarea dreptului de proprietate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat detinut de catre PRIMARIA BRAILA conform datelor prevazute in Extrasele de Carte Funciara anexate si Contractul de vanzare cumparare mentionat mai sus.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației clientului, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține PRIMARIA BRAILA.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul fara a verifica autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foleasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:



Raport evaluare Teren intravilan

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea **valorii de piață** a imobilului menționat în vederea tranzacționării acestuia așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, SEV 104.

Conform acestui standard „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.*”

În vederea stabilirii valorii de piață a imobilului supus evaluării s-au avut în vedere standarde ANEVAR 2020 care sunt compuse din:

- ♦ Standardele Internaționale de Evaluare, la care se adaugă:
- ♦ Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluării

- ♦ SEV 100 – cadrul general care include definiția Valorii de piață – tip de valoare, precum și tipuri de valoare diferite de valoarea de piață; Definiții SEV;
- ♦ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- ♦ SEV 102 – Implementare;
- ♦ SEV 103 – Raportare;
- ♦ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ♦ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ♦ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ♦ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ♦ Cadrul legal - legislația în vigoare


Raport evaluare teren intravilan

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

6. Data evaluarii

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

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 19.03.2021 data la care se considera valabile ipotezele luate in calcul precum si valorile exprimate de evaluator.

In cazul prezentului raport **data evaluarii este 19.03.2021**

7. Inspectia proprietatii

Insepectia proprietatii a fost efectuata in prezenta reprezentatului clientului in data de 19.03.2021. Valorile estimate sunt valabile la data precizata in raport si respectiv atata timp cat conditiile specifice nu sufera modificari de natura sa influenteze opiniile prezentate.

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

Valoare exprimata in prezentul raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite. Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si in EUR. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluarii (19.03.2021) este cel afisat de BNR si anume 4,8876 lei/eur. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 30361/02.05.2017
- Incheiere 30361/02.05.2017
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Contract de vanzare cumparare aut sub nr 2787/28.04.2017

Procedura de evaluare

Etapetele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea pe baza unor liste de informatii solicitate clientului;
- Insectia proprietatii;
- Stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale care au stat la baza întocmirii raportului;
- Selectarea tipului de valoare
- Analiza si verificarea informatiilor culese


Raport evaluare Keren intravilan

- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietari respectiv:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 30361/02.05.2017
- Incheiere 30361/02.05.2017
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Contract de vanzare cumparare aut sub nr 2787/28.04.2017

Alte informatii necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

- ❖ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR din data de 19.03.2021;
- ❖ Publicatii privind piata imobiliara;
- ❖ Cataloage de costuri IROVAL;
- ❖ Articole din presa;
- ❖ bazele de date si informatii publice, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- ❖ informatii preluate de la agentiile imobiliare zonale si birouri notariale.

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

11. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

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


Raport evaluare – Keren intravilan

- Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv dar fara a se limita la acestea, starea si structura solului, fundatia etc) sau asupra conditiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pt intocmirea raportului de evaluare;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care sa indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- Estimarea valorii din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- Previziunile si estimările in prezentul raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei vanzari cu plata integrala, cash;
- Previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie de piata stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locația indicata in schita cadastrala se considera a fi corecta. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesara pentru a masura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanța intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate nu pot fi asumate in mod juridic evaluatorului.
- valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta

Raport evaluare teren intravilan

- sau sa depuna marturie in instanța relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
 - Informatiile referitoare la nerespectarea categoriei de folosinta a terenului supus evaluarii a fost primita de la proprietar, acesta fiind responsabil pentru datele furnizate evaluatorului

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

Evaluarea a fost pregatita in baza ipotezelor din cadrul instructiunilor agreeate si cu luarea in considerare a mentiunilor din cadrul raportului si rezumat. Mentionez insa ca daca aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimata ar putea fi afectata

12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte parti cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord sa isi asume realizarea misiunii incredintate de catre client in scopul utilizarii precizate in raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a oricaror altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in cuprinsul raportului.
- Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui sa poata fi modificata sau transmisa unor terte parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii imobiliare evaluate, iar valoarea prezentata in raport nu are legatura cu valoare de asigurare.

13. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.

14. Descrierea raportului

Raportul va fi prezentat in forma scrisa, indosariat ,numerotat semnat si stampilat.


Raport evaluare Teren intravilan

PARTEA A TREIA-PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare

Imobilul subiect al evaluarii noastre, este amplasat in zona urbana mediana a orasului Braila, zona Kaufland. Cartierul este unul nou, dezvoltat dupa anul 2000, majoritatea terenurilor fiind atribuite in folosinta celor ce doresc edificarea unei locuinte in termenii si conditiile impuse de Primaria Braila.

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

Artere importante de circulatie in apropiere: Auto: strada Trandafir Djuvara si strazi adiacente asfaltate.

In ceea ce priveste **caracterul edilitar** al zonei, afirm ca este o zona periferica. Proprietatea este amplasata in zona Braila Sus, in spate la Kaufland si fostul Lamminorul. **CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:** Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentiala , nou dezvoltata. In zona sunt amplasate preponderent constructii P si P+1. Dotarile si retelele edilitare sunt satisfacatoare iar ambientul este civilizat.



Macrozona- zona Braila Sud


Raport evaluare Teren intravilan

2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii

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

Din documentele prezentate si mentionate mai sus, rezulta faptul ca dreptul asupra proprietatii evaluate – teren - este deplin si apartine PRIMARIA BRAILA conform acte anexate la raport. Din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta al spatiului ulterior.

3. Descrierea proprietatii

Descrierea terenului. Terenul aferent proprietatii evaluate este teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata de 258 mp , aflat in proprietatea PRIMARIA BRAILA.

Imobilul subiect al evaluarii noastre, este amplasat in zona urbana periferica a orasului Braila, zona Kaufland. Cartierul este unul nou, dezvoltat dupa anul 2000, majoritatea terenurilor fiind atribuite in folosinta celor ce doresc edificarea unei locuinte in termenii si conditiile impuse de Primaria Braila.

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

Artere importante de circulatie in apropiere: Auto: strada Trandafir Djuvara si strazi adiacente asfaltate.

In ceea ce priveste caracterul edilitar al zonei, afirm ca este o zona periferica. Proprietatea este amplasata in zona Braila Sus, in spate la Kaufland si fostul Lamminorul. **CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:** Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentiala , nou dezvoltata. In zona sunt amplasate preponderent constructii P si P+1. Dotarile si retelele edilitare sunt satisfacatoare iar ambientul este civilizat.


Raport evaluare Teren intravilan

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

Luând in calcul evolutia pozitiva a economiei, stabilizarea preturilor locuintelor, accesibilitatea ofertelor de creditare si revenirea cererii pe segmentul rezidential, specialistii estimeaza ca piata terenurilor va continua sa creasca pe parcursul anului 2021.

4.2. Analiza pietei proprietatilor imobiliare compuse din teren categoria curti constructii

Pentru o mai buna fundamentare a raportului de evaluare , evaluatorul a analizat in cadrul prezentului raport, piata proprietatilor imobiliare compuse din teren situat in intravilanul Braila, zona Braila Sud dar si a zonelor limitrofe.

Specificul judetului Braila, compozitia sa sociala si activitatile economice se modifica in timp, iar obiectivele dezvoltarii actuale incurajeaza flexibilitatea instrumentelor de control


Raport evaluare Teren intravilan

privind folosinta terenurilor, ca raspuns al schimbarilor cantitative si calitative ale cererii de functiuni urbane.

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

In ceea ce priveste zona in care este amplasata proprietatea subiect de evaluat, si anume raza localitatii Braila, zona Braila Sud si a zonelor limitrofe pretul /mp este cuprins intre 35-55 eur/mp.

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

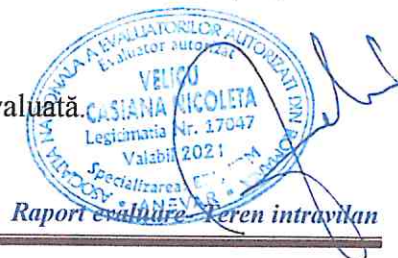
- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.



Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Piața imobiliară este totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este determinat, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

4.2.1. Oferta competitivă

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

Valoarea economică a terenului este dată de modul de folosire a acestuia. În general valoarea unui teren urban este determinat de gradul de atractivitate al acestuia, grad determinat de nivelul de servicii și de locuri de muncă oferit pe când valoarea unui teren extravilan este dată de calitatea solului și alte caracteristici specifice terenurilor agricole.

Este binecunoscut faptul că una din principalele caracteristici ale terenului este aceea că este limitat.

În urma analizării ofertelor de teren din zona analizată, putem afirma că oferta de proprietăți imobiliare similare este în stagnare.

4.2.2. Analiza cererii

Pe piața imobiliară, 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. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Competiția intensă pentru alegerea amplasamentelor sau pentru ultimele amplasamente rămase în zona analizată conduce implicit la creșterea pretului/mp a terenurilor disponibile în zona.

Caracteristici cerere: 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 practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.


Raport evaluare Teren intravilan

4.3. Analiza echilibrului pietei

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

In ceea ce priveste piata analizata in cadrul prezentului raport, din informatiile analizate putem concludem ca la data evaluarii piata specifica proprietatii supuse evaluarii releva un dezechilibru in favoarea ofertei, respectiv exista o cerere ridicata in comparatie cu oferta competitiva.

Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Concluzie : 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 consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.



Raport evaluare teren intravilan

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

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind “*utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare*”.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Practic, tinand cont de tipul terenului, de ceea ce este permis din punct de vedere legal conform certificatului de urbanism de informare, de amplasarea acestuia, cea mai buna autilizare care maximizeaza valoare terenului este cea pentru construirea unei proprietati comerciale/industriale.

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

- ❖ indeplineste conditia de fizic posibila.
- ❖ este permisibila legal;
- ❖ este fezabila financiar.
- ❖ este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii)

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

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

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


Raport evaluare Teren intravilan

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

- ❖ Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este liber.
- ❖ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Utilizarea trebuie sa fie:
 1. permisibila legal;
 2. posibila fizic;
 3. fezabila financiar;
 4. maxim productiva.

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

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

- **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a localitatii Braila, zona Laminorul, Braila Sud, jud. Braila si este evaluat in ipoteza unui teren liber cu destinatie rezidentiala.
- **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;
- **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia


Raport evaluare teren intravilan

conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii .

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

Mentionez ca nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un Certificat de urbanism, care sa ateste corectitudinea de dezvoltare a terenului.

PARTEA A SASEA - EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordarea prin piata

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a analizat astfel vânzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual si in valoare absoluta. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele între proprietatea supusa evaluării si comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale

Raport evaluare Teren intravilan

care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

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

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

Estimarea redevenței

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

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

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza cumulării riscurilor astfel :

$K = R_b + R_i$ unde :

R_b = Rata de bază fără risc

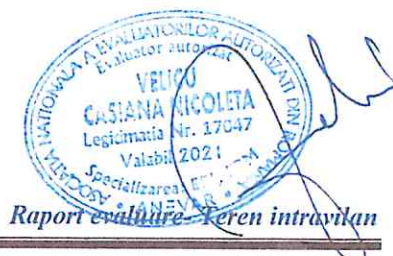
R_i = Riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Bancii Naționale a României pentru perioada ian 2020 - decembrie 2020.

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor.

Valoarea de piață este :

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$



Valoarea de piata :

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

Pentru determinarea pretului anual al dreptului de suprafata utilizam relatia de calcul :

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

r = redeventa anuala

GRILA DATELOR DE PIATA TEREN

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	258	452	400	660	320
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		53,10	40,00	42,42	35,00
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-5,31	-4,00	-4,24	-3,50
Pret estimat (EURO/mp)		47,79	36,00	38,18	31,50
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		47,79	36,00	38,18	31,50
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		47,79	36,00	38,18	31,50
Conditii de piata	actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		47,79	36,00	38,18	31,50
Localizare	Braila, Strada Ctin Berlescu	zona Pod Apolo	Cartier Vidin	Cartier Minerva	Cartier Minerva
Ajustare (%)		-15%	10%	10%	10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-7,17	3,60	3,82	3,15
Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	34,65
Drum acces	strada asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea pietruita
Ajustare (%)		0%	0%	0%	10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	3,5
Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Destinatia (utilizarea terenului) CMBU	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Utilitati	disponibile	disponibile	disponibile	disponibile	disponibile
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Raport evaluare Teren intravilan

Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Suprafata	258	452	400	660	320
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Front stradal (ml)	deschidere 12 ml	8 ml	10 ml	12 ml	13 ml
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Altele - Constructii demolabile	nu	Nu	Nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		
Pret ajustat (EURO/mp)		40,62	39,60	42,00	38,12
Ajustare totală netă (EURO)		-7,17	3,60	3,82	6,62
Ajustare totală netă (%)		-14%	9%	9%	19%
Ajustare totală brută (EURO)		7,17	3,60	3,82	6,62
Ajustare totală brută (%)		14%	9%	9%	19%
Suprafata teren (mp)	258	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	40,00	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	10.320	EURO	Valoare estimata (ron)	50.440	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustari pentru tipul tranzactiei - Comparabilele C1, C2, C3, C4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10 % , reprezentand marja de negociere. S-au estimat ajustări în urma analizei de piață, precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă de timp rezonabilă. S-a estimat o marjă de negociere medie de -10% pentru vânzarea unei astfel de proprietăți imobiliare, negocierile fiind cuprinse între 5% și 15%.

Ajustari pentru dreptul de prop. transmis- Dreptul de proprietate deplin – Nu au fost necesare ajustari intrucat terenul este detinut cu drept deplin.

Conditii de finantare- Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). Nu s-au efectuat ajustări pentru acest

criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de finanțare sunt aceleași.

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

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

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

Ajustari pentru localizare - Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Radu Negru – zona industrial Braila Sud –in spatele mag Kaufland.

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

C2 , C3 si C4 - au fost ajustare pozitiv pentru localizare inferioara subiectului, prin distanta fata de principalele puncte de atractie ale orasului : institutii publice, scoli, gradinite. Comparabila C1 ,

Raport evaluare Teren intravilan

este situata superior , prin localizarea acesteia in zona median centrala a orasului Braila, sistematizata superior prin amplasarea la o distanta mai mica de centrul orasului Braila. Ajustarea rezultatat din analiza datelor secundare se incadreaza in intervalul 10-15% in functie de localizare (apropiere sau distantare fata de oras) astfel ca s-a aplicat o ajustare de -10 % comparabilei 1 si o ajustare de 10 % comparabilelor B, C si D .

Ajustari pentru suprafata: Nu au fost necesare ajustari intrucat suprafata analizata pentru care urmeaza a se face constituirea dreptului de superficie indeplineste conditiile unui teren liber constructibil , iar pentru suprafete cuprinse intre 250 -600 mp diferenta de pret nu este semnificativa.

Ajustari pentru destinatia terenului : Nu au fost necesare ajustari.Comparabilele analizate sunt similar la destinatie terenului ca fiind intravilan, categoria curti constructii.

Ajustari pentru Topografie , utilitati, drum acces- Comparabila D a necesitat ajustare pentru drumul de acces, acesta fiind pietruit. Pentru utilitati nu s-au facut ajustari, acestea sunt disponibile, atat pentru comparabile cat si pentru Subiect.

Ajustare pentru front stradal : Nu s-au aplicat ajustari.

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

Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile C 2 a indicat ca valoarea acesteia este de 40 €/ mp.

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

2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

In aplicarea abordarii prin venit, evaluatorul poate sa utilizeze doua metode evaluarea a unei proprietati imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizarii venitului (capitalizare directa) in care un venit anual se imparte la o rata de de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii si,
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar impreuna cu valoare terminala ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata a rentabilitatii sau prin aplicarea unei rate totale care reflecta schema de evolutie a venitului, modificarea valorii proprietatii in timp si rata rentabilitatii.

Prin aplicarea acestei metode se pleaca de la premiza ca proprietarul (la data evaluarii) poate inchiria proprietatea la pretul pietei.

Acest tip de evaluare presupune frecvent utilizarea metodei capitalizarii chiriei.


Raport evaluare Teren intravilan

Metoda consta in transformarea profitului obtinut din inchiriere in valoarea cladirii prin corectarea acestuia cu o rata de capitalizare.

Relatia de calcul a valorii proprietatii prin aceasta metoda este bazata pe relatiile:

$$VNE = VBE - Ct \text{ an}$$

$$V = VNE / R_c$$

unde:

VNE venitul net din exploatare; R_c = rata de capitalizare;

VBE = venitul brut efectiv; Ct an = cheltuieli totale anuale.

In cadrul evaluarii prin aceasta metoda se vor determina: venitul net anual din exploatare si rata de capitalizare. Venitul net din exploatare (VNE) se determina prin deducerea din venitul brut efectiv al cheltuielilor de exploatare, care se compun din:

- cheltuieli fixe (taxele pe proprietate si de asigurare);
- cheltuieli variabile (utilitati, administratie, salarii, reparatii intretinere daca prin contractul de inchiriere acestea nu sunt in sarcina chirasului);
- rezerve pentru reparatii capitale;

Rata de capitalizare (R_c) este relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin care venitul se transforma in valoare. Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care:

- gradul de risc,
- atitudinea pietei fata de evolutia inflatiei in viitor,
- ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative,
- randamentul realizat in trecut de proprietati similare,
- cererea si oferta de bani si de capital,
- nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informatiile preluate de pe piata imobiliara privind tranzactii asemanatoare.

$$R_c = VNE / V$$

unde:

VNE – Venit Net din Exploatare

V - valoarea solicitata a proprietatii

Valoarea chiriei este obtinuta prin metoda comparatiilor directe din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentii imobiliare.

Capitalizarea directa este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimate al venitului net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

Etapele care au fost urmate in aplicarea acestei metode sunt:

- Estimarea venitului brut potential lunar si apoi anual;
- Stabilirea ratei de capitalizare;
- Estimarea valorii intregii proprietati, prin capitalizare directa.



3. Abordarea prin cost

“Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire”. (bazele evaluării)

In aceasta abordare valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar.

In metoda costurilor se estimeaza costul de a construi un substitut al constructiei existente, incluzand costurile directe, indirecte si un profit al antreprenorului apoi se va diminua cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale si influentele mediului exterior (deprecieri economice)

Principiul substitutiei sta la baza aplicarii abordarii prin cost. Potrivit acestuia **“niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente”**. (Standardele ANEVAR 2020)

Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire cu ajutorul Catalogului “Costuri de reconstruire - Costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, agricole si Cnstructii Speciale” autor ing. Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti ;
2. Actualizarea valorii de inlocuire la pretul zilei cu ajutorul Indicilor de actualizare autor ing. Corneliu Schiopu;
3. Determinarea deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire sau din costul de reproducere, pentru a determina costul de înlocuire net (CIN)
4. Determinarea valorii terenului
5. Stabilirea valorii proprietatii prin adăugarea valorii terenului la CIN al construcțiilor.

Costul de inlocuire *“este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate, utilizand materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale”*. (Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR)

Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii cladirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenta intre costul de construire si valoarea proprietatii imobiliare dupa terminare, reprezinta profitul antreprenorului, care trebuie corelat cu informatiile de pe piata.

Se cunosc trei metode traditionale de estimare a costului:

- ♦ metoda comparatiilor unitare,
- ♦ metoda costurilor segregate
- ♦ metoda devizelor.


Raport evaluare Teren intravilan

Determinarea deprecierei totale:

Deprecierea este definita in Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, ca fiind: *diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data evaluarii si valoare de contributie a constructiei la valoare intregii proprietati la aceeasi data* “

Prin scaderea deprecierei din costul de reconstruire sau de inlocuire brut, se obtine costul de inlocuire net al constructiei, care aproximeaza contributia constructiei la valoare de piata a proprietatii.

De precierea poate fi :

- ♦ Depreciere fizica (Uzura fizica) - reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra ei. Ea poate fi recuperabila si nerecuperabila; Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (Vef) a unui mijloc fix (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU).
- ♦ Depreciere functionala (neadecvare functionala) – este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- ♦ Deprecierea externa (economica) - afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unei influente negative exterioare proprietatii.

Aceasta metoda nu a fost aplicata pe motiv de neadecvare la cazul analizat.


Raport evaluare teren intravilan

PARTEA A SAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluata:

Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata 258 mp identificat cadastral sub nr 81351 si inscris in CF 81351/Braila , proprietate imobiliara situata in loc Braila, strada Constantin Berlescu 8, jud Braila, conform documente de proprietate anexate in copie la raportul de evaluare.

Evaluarea s-a facut in scopul constituirii unui drept de superficie si estimarea valorii redeventei-superfíciei .

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate este cea obtinuta prin metoda prin piata.

In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea abordarii prin piata este urmatoarea :

40 EUR/ mp, echivalent 195,5 RON /mp

la cursul valutar de 4,8876 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării.

Redeventa teren in suprafata de 258 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare

Redeventa anuala /mp 10,42 lei

Redeventa anuala total suprafata (258 mp) 2688 Lei

2,13 Eur/mp/an

Redeventa lunara lei/mp 0,87 Lei

Redeventa lunara total suprafata (258 mp) 224 lei

0,18 Euro/mp/luna

Curs euro : (19.03.2021) 4,8876 Lei /eur

* Valoarea NU conține TVA .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Raport evaluare Teren intravilan