

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 271

din 28.05.2021

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 3,77 mp, indiviz din suprafața de 313,00 mp, situat în Brăila. str. Alexandru Ioan Cuza nr. 167, NCP 81294, solicitantei [REDACTAT], în vederea extinderii construcției C3.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 4800/15.02.2021;

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, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, punctul 4.6 din 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. Brăila 51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. nr. 110/29.03.2013 anexa nr. 5.41, poziția 4;

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 3,77 mp, indiviz din suprafața de 313,00 mp, situat în Brăila, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 167, NCP 81294, solicitantei [REDACTAT], în vederea extinderii construcției C3.

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 **16.67 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 Beneficiara 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 La data semnării contractului de suprafață, Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, va proceda la modificarea contractului de închiriere, în sensul diminuării suprafeței de teren închiriate cu suprafața de 3,77 mp pentru care se constituie dreptul de suprafață.

Art.7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat și de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

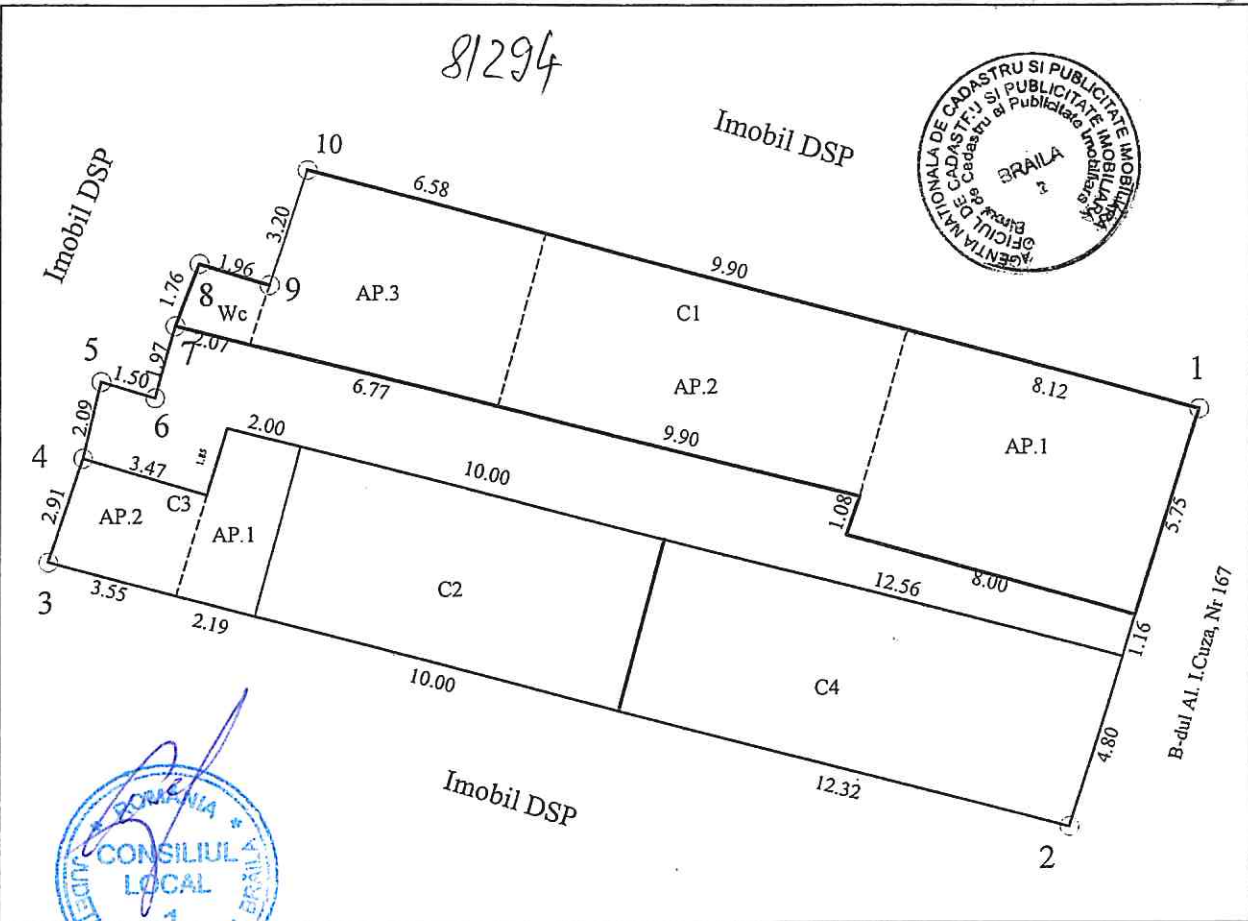
F-PO-09-02.01.03/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului		
17246	313	Bd Al I Cuza, Nr 167		
Cartea Funciara nr.	40369	U.A.T.	BRAILA	42682

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 28113 / 28.05.2020



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentuni
1	TDI	Cc	313		
TOTAL			313		

B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentuni
C1	CL	LOCUINTA	127		
C2	CL	LOCUINTA	47		
C3	CL	MAGAZIE	20		
C4	CL	LOCUINTA	59		
TOTAL			253		

Inventar de coordonate _Sistem de proiectie STEREO '70

1 Y = 423665.258 X = 732981.719
2 Y = 423654.273 X = 732977.668
3 Y = 423662.669 X = 732950.892
4 Y = 423665.380 X = 732951.950
5 Y = 423667.385 X = 732952.540
6 Y = 423666.885 X = 732953.955
7 Y = 423668.754 X = 732954.580
8 Y = 423670.360 X = 732955.300
9 Y = 423669.704 X = 732957.147
10 Y = 423672.699 X = 732958.276

SUPRAFATA TOTALA MASURATA = 313 MP

EXECUTANT

Data executiei.

Consilierul de CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Data preluarii
CONSILIER





ANEXA NR. 2 LA HCLM BRĂILA NR. 271/28.05.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ-TEREN INTRAVILAN

- Teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 4 mp aferent imobilului din intravilan Brăila, bdul. A. I. Cuza, nr. 167.

Adresa: Intravilan Brăila, bdul. A. I. Cuza, nr. 167

Proprietar: Primaria Municipiului Brăila - domeniul privat

Solicitanți: [REDACTED]

Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 16.67 lei/mp/an respectiv 1.39 lei/mp/lună

Suprafata teren: 4 mp

Data de referință: 08.02.2021

Data întocmirii: 11.02.2021

Întocmit de: Săndulescu Silviu

Membru titular ANEVAR-Legitimția nr. 18572





Partea întâi - Introducere

I.1 Sinteza raportului :

Obiectul evaluării este terenul intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 4 mp, aferent imobilului din intravilan Brăila, bdul. A. I. Cuza, nr. 167, alcătuit în totalitatea sa din:

- TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 313 mp
- Locuințele C1, C2, C4 și Magazia C3, în suprafață totală de 253 mp.

Conform actelor de proprietate studiate, imobilul este înscris în Cartea Funciara nr. 81294 a localității Brăila cu numărul cadastral: 81294

Scopul evaluării: Estimarea valorii dreptului de suprafață asupra terenului, în suprafață real măsurată de 4 mp indivizi din 253 mp, în vederea obținerii dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Tipul valorii estimate: VALOARE DE PIAȚĂ.

*Valoarea imobilului a fost determinată ținându-se cont de recomandările Standardele de Evaluare a bunurilor 2020





Raportul de evaluare a fost structurat astfel:

Partea întâi	-Introducere
Partea a doua	-Termenii de referință ai evaluării
Partea a treia	-Prezentarea datelor
Partea a patra	-Analiza pieței
Partea a cincea	-Analiza celei mai bune utilizări
Partea a șasea	-Evaluarea proprietății
Partea a șaptea	-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Anexe

**În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport,
au fost obținute următoarele valori:**

**Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 16.67 lei/mp/an respectiv 1.39
lei/mp/lună**

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin piață.





I.2 Cuprinsul raportului

Partea întâi - Introducere

- I.1. - Sinteza raportului
- I.2. - Cuprinsul raportului
- I.3. - Certificarea evaluatorului

Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

- II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3 - Scopul evaluării
- II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5 - Tipul valorii
- II.6 - Data evaluării
- II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale
- II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11 - Declarația de conformitate
- II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

- III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.2 - Descrierea situației juridice
- III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor
- III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- III.5 - Istoricul proprietății subiect
- III.6 - Date privind impozitele și valorile de impozitare





Partea a patra - Analiza pieței

IV.1 - Definirea pieței

IV.2 - Analiza cererii solvabile

IV.3 - Analiza ofertei competitive

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 - Abordări în evaluare

VI.2 - Metoda comparației directe

VI.3 - Estimarea valorii dreptului de suprafață

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

VII.2 - Concluzia asupra valorii

Anexe





I.3 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Săndulescu Silviu certific că în estimarea valorii am utilizat abordările, metodele și procedurile așa cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020.

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

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane și declar că am inspectat personal proprietatea subiect.

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar că sunt competent și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Onorariul ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020.

La data elaborării acestui raport, declar că sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.



Semnătura,





Partea a doua - Termeni de referință

II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul Săndulescu Silviu declar că, la data elaborării prezentului raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Purece Sandita și Primăria municipiului Brăila

II.3 - Scopul evaluării

Estimarea valorii dreptului de suprafață asupra terenului, în suprafață real măsurată de 4 mp, în vederea obținerii dreptului de suprafață cu titlu oneros.

II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aferent imobilului din jud. Brăila, intravilan mun. Brăila, bdul. A. I. Cuza, nr. 167, înscris în Cartea Funciară nr. 81294 a mun. Brăila, cu numărul cadastral: 81294, în suprafață de 4 mp.

Conform actelor de proprietate studiate și a informațiilor deținute, reiese că dreptul de proprietate studiat este deplin și revine în totalitate proprietarilor sus-menționați.

S-a estimat valoarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 4 mp.





II.5 - Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2020:

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

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare, respectiv:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2020:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile





II.6 - Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de proprietarul imobilului subiect până la data de 08.02.2021, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate.

Data de referință a evaluării este: 08.02.2021

Data inspecției este: 08.02.2021

Data întocmirii raportului este: 11.02.2021

II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspecția fizică a imobilului subiect a fost efectuată în data de 08.02.2021, proprietarul asistând la identificarea și analiza amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestora. Totodată au fost efectuate și fotografiile atât la interiorul cât și la exteriorul proprietății.

Proprietarul a prezentat copii de pe actele de proprietate și planșele desenate, aferente acestora. Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, ele au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit sau expertiză, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice etc.

În procesul de evaluare au fost luate în considerare informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și studiile proprii asupra pieței specifice evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Datele statistice de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, site-uri de specialitate, cataloage Iroval-București.





II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile economice generale necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila
- Publicații și portale care publică anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro
- Lucrări specializate editate de editura IROVAL BUCUREȘTI
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020
- Site-ul primăriei municipiului Brăila

Informațiile specifice necesare care descriu proprietatea și conțin elemente pentru aplicarea metodelor de evaluare adecvate, respectiv:

- Documentele și actele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de proprietar:

- Extras de Carte Funciară nr. 73965/23.09.2020

► Inspecția în teren s-a desfășurat în colaborare cu solicitantul: Purece Sandita, conform cererilor evaluatorului, în toate sectoarele considerate importante pentru realizarea lucrării.



II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale

► Ipoteze:

- Se presupune că actele de proprietate, prezentate de proprietar, sunt valabile. Nu s-au făcut verificări sau investigații suplimentare cu privire la situația juridică a imobilului. Nu se asumă nicio responsabilitate legată de actele de proprietate prezentate.
- Se presupune că imobilul este în concordanță cu reglementările și restricțiile locale și naționale privind mediul înconjurător.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale amplasamentului sau structurii și finisajelor construcțiilor de pe acesta ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nefiind specialist în structuri am considerat proprietatea într-o condiție normală cu utilitățile ei. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase.
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în imobil, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății.
- Valoarea de piață este valabilă doar la data evaluării. Întrucât piața, condițiile se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile



rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

- Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza ca a fost stapânită responsabil și administrată competent.

II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către proprietari, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la punctele II. 2, II.3, este confidențial și nu poate fi făcut public iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de o terță persoană.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță.
- Raportul de evaluare, nici părți ale raportului (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.





II.11 - Declarația de conformitate

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar ca metodologia de întocmire a prezentul raport de evaluare a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020, ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS-Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103 , IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR .

II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

- Opinia finală asupra valorii imobilului este exprimată în *Lei*. Astfel, raportarea valorilor este făcută în Lei, cifrele fiind rotunjite.
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită lunar, respectiv anual, actualizată cu rata inflației, în ipoteza unui contract de suprafață pe o perioadă de 25 ani.

Partea a treia - Prezentarea datelor

III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat în Sud Est-ul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Resedința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este situat la 200 km N-E de București. Brăila se situează la 6°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică, având ca județe vecine: la N Galați, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița în S, Constanța în S-E și Tulcea în E.





La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se afla Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara și Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 în orașul Brăila), adică 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuit/km², principala naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce traiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, rromi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului.

Clima este temperat continentală, caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Imobilul subiect este situat pe bld. A.I. Cuza, nr. 167, în zona centrală a municipiului Brăila.

Bulevardul A. I. Cuza are două benzi pe sens, este asfaltată și se conectează cu principalele artere din oraș.

Zona este predominată de proprietăți rezidențiale.

Imobilul se află în apropierea unei stații pentru transport urban, la aproximativ 100 m. Bulevardul A. I. Cuza este o stradă asfaltată, iar iluminatul stradal este satisfăcător. Pe o rază de aproximativ 150 m, de la proprietatea subiect, zona este intens circulată iar nivelul fonic este acceptabil.

III.2 - Descrierea situației juridice

Conform actelor de proprietate puse la dispoziție, imobilul din intravilan Brăila, bdul A. I. Cuza, nr. 167, Jud. Brăila este înscris în Cartea Funciara nr. 81294 a localității Brăila cu NR. CAD: 81294. Proprietarul a prezentat următoarele acte de proprietate:





- Extras de Carte Funciară nr. 73965/2021

Din analiza și studierea documentelor, reiese că proprietarii dețin dreptul de proprietate deplin asupra întregului imobil după cum urmează:

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4 mp, aferent imobilului, este deținut de Primăria Municipiului Brăila Domeniul Privat iar pentru construcțiile amplasate pe teren, notate C1, C2, C3 și C4 în planul de amplasament prezentat, conform extrasului de Carte Funciara, dreptul de proprietate este deținut de Purece Sandita, Turcu Gheorghe, Turcu Georgeta, Primăria Municipiului Brăila Domeniul Privat.

III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției au rezultat următoarele aspecte :

- Imobilul din care face parte proprietatea subiect este în suprafață totală de 4 mp, categoria curți-construcții, este plan și rectangular.
- Accesul se face din Bld. A. I. Cuza.
- Imobilul este nedelimitat pe latura nordică, pe o lungime de 3,47 m, pe latura estică pe o lungime de 1,85 m este delimitat de construcții, pe latura sudică este delimitat de construcții, pe o lungime de 3,47 m iar pe o lungime de 1,45 m, pe latura vestică de construcții.

Pe teren sunt amplasate următoarele construcții:

- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 81294-C1, cu suprafața de 127 mp.
- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 81294-C2, cu suprafața de 47 mp.
- Magazie cu regim de înălțime P cu nr. cad: 81294-C3, cu suprafața de 20 mp.





- Locuință cu regim de înălțime P cu nr. cad: 81294-C4, cu suprafața de 59 mp.

Vecinătăți :

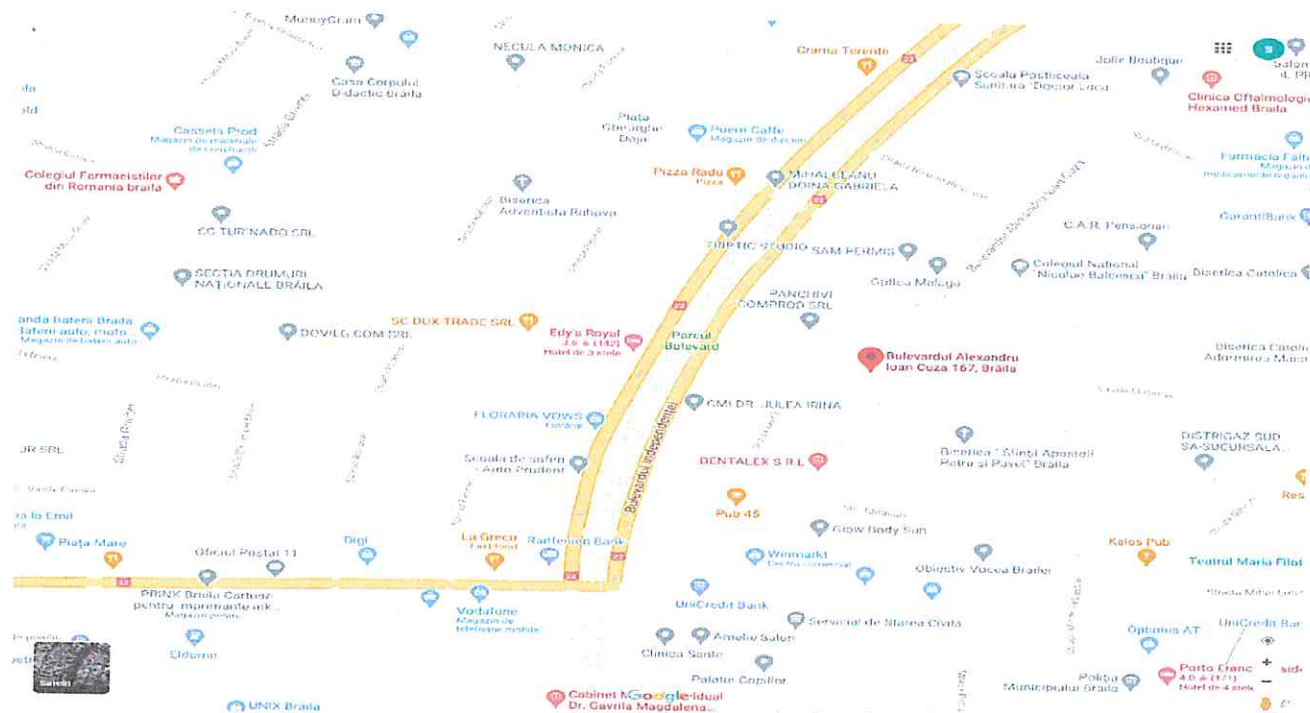
- la nord: Imobil DSP.
- la est: Bdul A. I. Cuza .
- la sud: Imobil DSP
- la vest: Imobil DSP

Stare generală: satisfacatoare.





Amplasare imobil:





III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul

III.5– Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4 mp, aferent imobilului, este deținut de Primăria Municipiului Brăila Domeniul Privat iar pentru construcțiile amplasate pe teren, notate C1, C2, C3 și C4 în planul de amplasament prezentat, conform extrasului de Carte Funciara, dreptul de proprietate este deținut de Purece Sandita, Turcu Gheorghe, Turcu Georgeta, Primăria Municipiului Brăila Domeniul Privat.

III.6– Date privind impozitele și valorile de impozitare

Conform proprietarului nu există restanțe privind plata impozitelor și taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.





Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. 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).

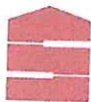
Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce





venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. 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)

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața rezidențială din zona mediană a municipiului Brăila.

IV.2 - Analiza cererii solvabile

Cererea solvabilă de pe piața imobiliară reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

La sfârșitul lunii mai 2020, în evidențele Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă Brăila erau înregistrați 4647 șomeri (din care 2018 femei), rata șomajului fiind de 3,78 % cu 0,12 pp mai mare decât valoarea înregistrată la finele aceleiași luni a anului 2019.

Din totalul de 4647 persoane înregistrate în evidențele AJOFM Brăila, 855 erau beneficiari de indemnizație de șomaj, iar 3792 erau șomeri neindemnizați. În ceea ce privește mediul de rezidență, 3267 șomeri provin din mediul rural și 1380 sunt din mediul urban.

Șomerii cu studii gimnaziale (33,87 %) au ponderea cea mai mare în totalul șomerilor înregistrați în evidențele AJOFM Brăila, urmat de cei cu studii primare (23,61 %) și cei fără studii (16,74 %), iar 10,85 % au absolvit școală profesională/arte și meserii. Șomerii cu nivel de instruire liceal și postliceal reprezintă 11,17 % din totalul șomerilor înregistrați, iar cei cu





studii superioare sunt 3,76 %.

Structura șomerilor înregistrați pe nivel de ocupabilitate, stabilit prin profilare, se prezintă astfel: 1986 persoane foarte greu ocupabile, 1644 greu ocupabile, 548 mediu ocupabile, iar 469 sunt persoane ușor ocupabile. Încadrarea într-o categorie de ocupabilitate se realizează ca urmare a activității de profilare a persoanelor înregistrate în evidențele noastre.

Locuințele nou construite s-au scumpit în majoritatea statelor europene în ultimii ani, iar trendul de creștere era așteptat să continue și în 2020. Din cauza pandemiei, optimismul s-a temperat, însă, semnificativ.

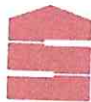
Anul trecut, din 23 de țări analizate în cadrul Studiului Deloitte Property Index, 20 au consemnat creșteri de prețuri pe piața rezidențială și doar în trei s-au înregistrat ieftiniri. Acum, în aproape jumătate din țările incluse în studiu se estimează stagnarea prețurilor și doar în șase state mai este prognozată creșterea lor.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, de construcții similare și terenuri libere în zona imobilului subiect și în zone similare, se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri libere sau terenuri cu construcții aferente. Aceasta mai poate fi reprezentată și de investitori care cumpără teren/terenuri cu locuințe aferente, pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani mare, cererea pentru proprietatea imobiliară subiect și proprietăți similare nu este în creștere iar tranzacțiile se desfășoară în termen lung.

Cererea de cumpărare potențială se adresează segmentului de investitori cu venituri mari și este relativ mică.





IV.3 - Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea și producția produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

„Piața locuințelor este influențată, în general, de condițiile macroeconomice, dar și de raportul cerere-ofertă. Chiar dacă prognozele pentru economiile europene sunt de scădere, măsurile de politică monetară adoptate de Banca Centrală Europeană și de alte bănci centrale din Uniunea Europeană au drept scop menținerea dobânzilor la niveluri reduse, sprijinind, astfel, indirect piața imobiliară”, a declarat Alexandra Smedoiu, Partner Deloitte România. „În România, în primul trimestru din acest an, prețurile locuințelor au crescut cu 8,1% comparativ cu aceeași perioadă din 2019, potrivit datelor Eurostat, iar până la finalul anului estimăm că trendul va continua, susținut de schimbările legislative avute în vedere pentru programul Prima Casă și de modificările anunțate la legea care prevede aplicarea cotei de TVA 5% la vânzarea locuințelor, care ar urma să fie adoptate”, a mai explicat Smedoiu.

Datele statistice prezentate de experții în imobiliare la nivel național arată că prețurile pentru locuințe nu s-au schimbat semnificativ în ultimele două luni, cât România a fost blocată de măsurile impuse de starea de urgență generată de pandemia Covid 19. Mai mult, aceștia arată că în ultimele 30 de zile cotațiile apartamentelor, de exemplu, au consemnat un recul de 1,7% în întreaga țară. Există și excepții, mai precis cazurile orașelor București, Iași și Cluj, unde valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de luna martie. De pildă, în București, în medie, un apartament de două camere costă acum peste 85.000 euro, în ușoară creștere față de luna martie când prețul mediu era în jurul valorii de 83.000 euro. Același fenomen se înregistrează și la Cluj, unde oricum prețul pe metru pătrat este cel mai ridicat din țară. Astfel, un apartament standard cu două camere costă, în medie, peste 110.000 euro. La fel, la Iași: costul mediu al unei locuințe cu două camere este de aproape





64.000 euro. În schimb, la Constanța prețul pe metru pătrat a scăzut în luna aprilie, cu 1,4%, astfel că un apartament cu două camere costă în jur de 73.000 euro.

Comparativ, în Brăila un apartament cu 2 camere se tranzacționează cu aproximativ 40.000 - 50.000 euro în zonele centrale și ultracentrale, fapt care, în opinia experților locali în imobiliare, evidențiază foarte clar că piața imobiliară în cazul nostru nu are nici o tentă speculativă, neputându-se vorbi de prețuri crescute artificial ci doar de un echilibru stabil între cerere și ofertă. „*Apropierea pe care unii o fac între criza economică din 2008 și cea declanșată de pandemia de coronavirus, este total greșită și nefundamentată! De ce spun acest lucru: în 2008 criza a fost declanșată chiar de domeniul imobiliar și bancar, din cauza prețurilor «umflate» artificial, bazate pe credite neperformante date fără garanții, în stilul «doar cu buletinul». Acest lucru nu mai este deloc valabil în 2020, când prețurile reflectă clar costurile de construcție corelate cu raportul cerere/ofertă, iar creditarea s-a făcut pe criterii serioase, justificate și garantate*”, susține Teodor Cristian, managerul „CristianImobiliare”. De altfel, același punct de vedere îl împărtășește și Daniel Crainic, director de marketing al portalului imobiliare.ro care atrage însă atenția că, spre deosebire de 2008, piața imobiliară din acest an este mai solidă și a avut un început de an bun. Revenind la explicațiile date de Cristian, acesta a punctat că, practic, pe perioada cât a fost instituită starea de urgență, efectul a fost acela că s-au oprit doar vizionările, ceea ce a dus la o scădere a numărului de tranzacții, dar acum, când circulația oamenilor a revenit la normal și se pot face din nou vizionări fără a fi opriți de lege, atât vânzătorii cât și cumpărătorii au reînceput cu destul entuziasm procesul de tranzacționare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, din analiza inventarului proprietăților competitive de pe piața imobiliară a municipiului Brăila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale, site-uri de specialitate, ofertele agențiilor imobiliare cât și ca urmare a interviurilor luate diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, am ajuns la următoarele concluzii::

- Piață relativ imobilă pe segmentul de închirieri imobile și vânzări terenuri libere





- Oferta de vânzare medie-diversificată
- Pentru vânzare pe zona rezidențială prețurile sunt cuprinse între 100-250 euro/mp inclusiv terenul, în funcție de suprafață, dotări, curte.
- Prețul pentru terenuri similare în municipiul Brăila este situat între 40-100 euro/mp

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții. Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se află în dezechilibru.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic/mediu.





Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 - Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezabilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

În aceste condiții și datorită amplasării și reglementărilor urbanistice existente, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta **terenului considerat a fi liber** pentru destinația **REZIDENȚIALĂ**.





Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 – Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele 3 abordări în evaluare, recunoscute de Standardele de evaluare ANEVAR, sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

1. Abordarea prin piață este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut”. Valoarea de piață poate fi deci determinată în urma analizei prețurilor de pe piață ale activelor comparabile. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații de piață suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații de piață suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață este limitată sau neaplicabilă.

2. Abordarea prin venit este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.”

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie





din deținerea activului.

3. Abordarea prin cost este definită ca fiind „ O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea unor probleme care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări, în care terenul nu poate fi separat de construcție.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii, menționate anterior și sunt după cum urmează:

- **Metoda comparației directe**
- **Metode alternative:**

- *Extracția de pe piață*

Este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei





proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.

▪ *Alocarea(proporția):*

Este cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Această metoda nu a fost utilizată, deoarece există ofertă de terenuri in zonă .

▪ *Tehnicile capitalizării venitului:*

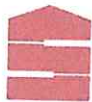
◦ *Capitalizarea directă: Metoda reziduală:*

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru





teren si, respectiv, numai pentru clădiri.

Această metodă nu a fost utilizată deoarece nu indeplinesc cumulativ condițiile impuse de Standardele de Evaluare a bunurilor 2020.

◦ *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare:*

Reprezintă o metodă prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Această metodă nu a fost utilizată, deoarece in zonă nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

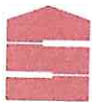
◦ *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării*

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Această metodă nu a fost utilizata, suprafata de teren evaluata nu are potential de parcelare si dezvoltare.





VI.2 – Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, se va utiliza comparația directă, tehnică procentuală/cantitativă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou care are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, paginile web ale diferitelor firme imobiliare.

- Detalii referitoare la comparabilele 1, 2, 3, 4 se găsesc în ANEXA 3





ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicatii ajustari
Identificare teren	Mun. Braila, bld. A. I. Cuza, nr. 167	Mun. Braila, Zona Tribunal	Mun. Braila, zona Ultracentrala	Mun. Braila, str. Rahova	Mun. Braila, zona Centrala	
Pret vanzare		180.00	184.00	200.00	151.00	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-5.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	In urma discutiilor telefonice s-au negociat preturile pentru proprietatile comparabile.
Valoare ajustare		-9.00	-18.40	-20.00	-15.10	
Pret de vanzare ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	
COMPONENTE NON-						
Ajustare procentuala	fara	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret de vanzare ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	Nu au fost necesare ajustari

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO/mp					
Pret vanzare		171.00	165.60	180.00	135.90	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adekvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	Februarie 2021	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	135.90	
LOCALIZARE						
Localizare	Mun. Braila, bld. A. I. Cuza, nr. 167	Mun. Braila, Zona Tribunal	Mun. Braila, zona Ultracentrala	Mun. Braila, str. Rahova	Mun. Braila, zona Centrala	A fost ajustata pozitiv comparabila 4, aceasta fiind pozitionata intr-o zona mai putin atractiva pentru piata specifica fata de proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	15%	
Valoare ajustare		0	0	0	20	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	156.29	





CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		171.00	165.60	180.00	156.29	
Suprafata (mp)	4	163	190	460	339	S-au ajustat negativ toate comparabilele. Acestea avand suprafete de teren utilizabile individual, sunt mai atractive pe piata specifica in comparatie cu proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		-50.0%	-50.0%	-50.0%	-50.0%	
Valoare ajustare		-85.50	-82.80	-90.00	-78.14	
Pret ajustat		85.50	82.80	90.00	78.14	
Utilitati	Toate la limita proprietatii	Toate la limita proprietatii	Toate la limita proprietatii	Toate la limita proprietatii	Toate la limita proprietatii	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85.50	82.80	90.00	78.14	
Deschidere la drum/ raportul	da/favorabil	da/ nefavorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85.50	82.80	90.00	78.14	
Drum acces/Vizibilitate	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	10%	10%	0%	
Valoare ajustare		0	8	9	0	
Pret ajustat		85.50	91.08	99.00	78.14	
Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0	
Pret ajustat		85.50	91.08	99.00	78.14	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85.50	91.08	99.00	78.14	
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85.50	91.08	99.00	78.14	
Ajustare totala neta		-86	-75	-81	-58	A fost selectata valoarea aferenta comparabilei 1, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acesteia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta (%)		-50%	-45%	-45%	-43%	
Ajustare totala bruta		86	91	99	99	
Ajustare totala bruta (%)		50.0%	55.0%	55.0%	72.5%	
Pret ajustat		85.50	91.08	99.00	78.14	
Opinie abordare prin piata (valoare cu TVA inclusa)		342	EURO			
		1,667	RON			
		85.5	EURO/mp			
		417	RON/mp			
		4.8744	Curs valutar			
		08.02.2021	Data evaluarii			





VI.3 - Estimarea valorii dreptului de suprafață

- Valoarea dreptului de suprafață asupra terenului s-a calculat plecând de la valoarea de piață a imobilului, estimată prin metoda comparațiilor. S-a împartit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală, respectiv la 25 de ani apoi s-a împartit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de suprafață pe lună. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de suprafață lei/mp/an și lei/mp/lună.

Calculul valorii dreptului de suprafață		
		Explicații
Valoare de piață imobil (lei)	1667	Preluată din Grila de piață de la Abordarea prin piață
Suprafața imobil (mp)	4	Preluată din actele de proprietate
Perioada contractuală (ani)	25	Preluată din informațiile oferite de solicitantul raportului
Valoare drept de suprafață lei/an	67	S-a împartit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală
Valoare drept de suprafață lei/lună	6	S-a împartit valoarea dreptului de suprafață pe an la 12 (luni)
Valoare drept de suprafață lei/mp/an	16.67	S-a împartit valoarea dreptului de suprafață pe an la suprafața imobilului
Valoare drept de suprafață lei/mp/lună	1.39	S-a împartit valoarea dreptului de suprafață pe lună la suprafața imobilului





Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 16.67 lei/mp/an respectiv 1.39 lei/mp/lună

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul și tipul proprietății studiate, cea mai potrivită abordare este prin piață.
2. Precizia se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. În cadrul abordărilor prin cost și venit, informațiile privind unele ajustări ar putea să nu fie foarte exacte.
3. Cantitatea informațiilor. Deoarece în mun. Brăila, se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente elemente de comparație.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.





VII.2 - Concluzia asupra valorii

Valoarea estimată: Valoarea estimată a redevenței:

- 16.67 lei/mp/an -VALOAREA DE PIAȚĂ
- 1.39 lei/mp/lună -VALOAREA DE PIAȚĂ

La cursul valutar de 4.8744 lei/EUR, valabil pentru data de 08.02.2021

Întocmit de:

SANDULESCU SILVIU

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI

MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18572/2021

Data de referință: 08.02.2021

Data întocmirii: 11.02.2021



ANEXE:

1	Acte de proprietate, planuri și schițe
2	Fotografii proprietate subiect
3	Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață



Membru titular ANEVAR - Legitimatie nr. 1857

