

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 275

din 28.05.2021

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 170,00 mp, indiviz din suprafața de 298,00 mp, situat în Brăila, str. Brazdei nr. 23, NCP 88160, solicitanților [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 5349/19.02.2021;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila 51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. nr. 290/27.10.2015, anexa nr. 1.78 poz. 1;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 170,00 mp, indiviz din suprafața de 298,00 mp, situat în Brăila, str. Brazdei nr. 23, NCP 88160, solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, 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**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **12 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 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

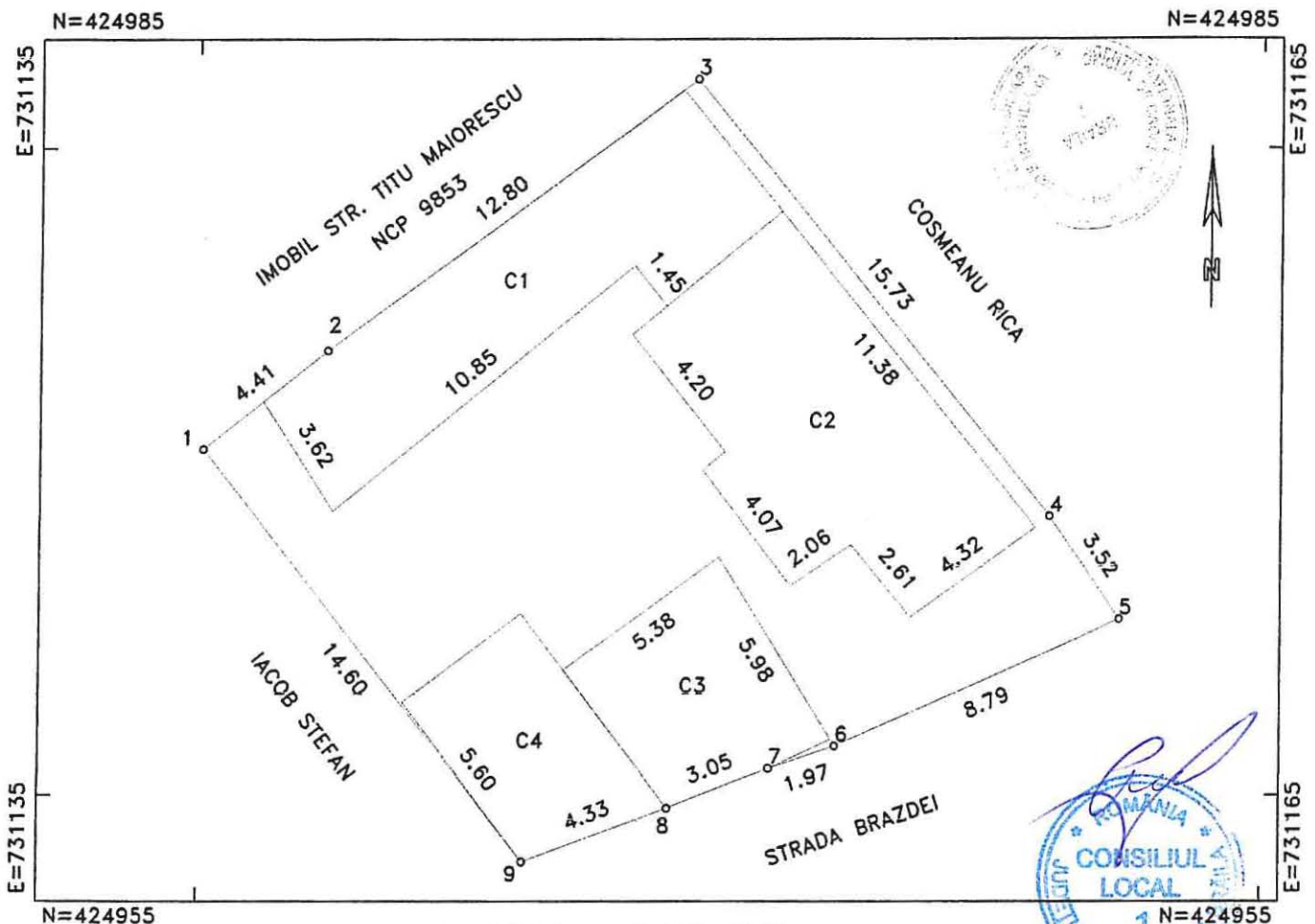
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

ANEXA NR 1

LA HOLM NR 275/28.05.2021

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
88160	298	Jud. BRAILA, Mun. Braila, strada Brazdei, nr.23.
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	TDI	298	imprejmuit constructii (N,S,V)
TOTAL			298	imprejmuit gard zidarie (S); g. plasa (E)

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Denumire	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
C1	CL	LOCUINTA	55	3camere,bucatarie; paianta,tabla,1960
C2	CL	LOCUINTA	61	3camere,hol; paianta,tabla,1960
C3	CA	ANEXA	28	anexe gospodaresti; paianta,tabla,1960
C4	CA	ANEXA	26	anexe gospodaresti; paianta,tabla,1960
TOTAL			170	

Suprafata totala masurata=298mp

Suprafata din acte=298mp

Executant: pfa Iacom Sebastian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 02.09.2015

Inspector:

Confirm Introducerea Imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
sing. SISU ELENA
SUPERVIZOR I

Semnatura si parafa

Stampila BCPI 04. DEC. 2015

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 275/28.05.2021.

S C G H E O R G A T O S E X P E R T P R E S T S R L

Brăila, Bdul Dorobantilor, nr.34 , telefon: 0723395874,

E-mail: gheorgatos_elena@yahoo.com,

9/15.02.2021

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară:
TEREN INTRAVILAN

Adresa : Braila ,str. Brazdei,nr.23

Proprietar: [REDACTED]

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: PRIMARIA BRAILA

- Febr. 2021 -

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**EVALUATOR**Autorizație de membru corporativ
ANEVAR

Asigurare profesionala

Reprezentant - functia

Expert evaluator

Parafa

Adresa evaluatorului

S.C. "GHEORGATOS EXPERT PREST" S.R.L.

Nr. 0022 eliberat in 2021

Nivel de acoperire 50.000 euro / nr. 34460 / 14.12.2020

GHEORGATOS ELENA - administrator

GHEORGATOS ELENA

Nr. 12778 - valabila 2021

- Orasul: BRAILA
- B-dul. Dorobantilor, nr. 34
- Telefon: 0723.395.874;
- E-mail: gheorgatos_elena@yahoo.com.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate 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.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor 2020
- evaluatorul a respectat codul ETIC al ANEVAR.

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Evaluator autorizat, membru ANEVAR

Legitimăția nr. 12778

Ing. Elena Gheorgatos



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, „**Teren intravilan**” situat în Braila, str. Brazdei, nr.23, jud. Braila.

- Teren de categoria curti-construcții cu suprafața real măsurată **170 mp.**
- Proprietar Mun. Braila –domeniu privat.

SCOPUL EVALUĂRII. SOLICITANT, DESTINATAR

Scopul: evaluare ale drepturilor asupra proprietății imobiliare (SEV 230).

Stabilirea pretului suprafeței lunar și anual.

Prezenta lucrare se adresează solicitantului în calitate de **client** și **Primaria Braila -destinatar.**

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului referitoare la **pretul suprafeței** pentru proprietatea imobiliară (**170mp -teren intravilan**) evaluat, la data de **15.02.2021**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

V suprafețe	168 RON/lună	1.0 Ron/mp/lună
V suprafață	2016 Ron/an	12 Ron/mp./an

- Valoarea de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/EUR considerat este de **4,87** ;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (comparabile anexate).

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020

SC GHEORGATOS EXPERT PREST SRL



II. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE si a tipului de raport

Evaluarea solicitata este pentru o proprietate imobiliara – , rezidentiala, prestari servicii.

Tip raport - Raport de evaluare proprietati imobiliare - **extins**.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

VLAD VOICU din Braila , str. Brazdei , nr.23 , telefon 0741027330

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării – **evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare (SEV 230)** .

Stabilirea pretului suprafeței lunare și anual .

IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Destinatar

Primaria Braila

Adresa : Braila, Piata Independentei , nr.1

RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și a autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare .
3. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
4. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară - **teren curți-construcții** , situată în Braila , str. Brazdei , nr. 23 , jud. Braila

- **Teren** cu suprafața real **masurată 170 mp.** este diviză din suprafața de 298 mp.
- A fost identificat după adresa poștală aflându-se într-o zonă rezidențială în apropierea intersecției str Brazdei cu str Ion Creanga . Intregul lot de 298 mp. este identificat cu nr. cadastral 88160 , fiind intabulat în CF nr.88160 Braila .

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.

- A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus ;

Dreptul de proprietate evaluat a fost considerat integral, valabil și marketabil.

Proprietatea se evaluează în ipoteza că este liberă de sarcini.

TIPUL VALORII

Scopul evaluării determina tipul valorii, astfel ca se va stabili valoarea de piata definita in **Standardele de evaluare a bunurilor din 2021 – SEV 100 - cadru general** :astfel

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

DATA EVALUĂRII

Este definita in **SEV** ca data la care se aplica concluzia asupra valorii.

Aceasta poate fi diferita fata de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigatiile urmeaza sa se faca sau sa se finalizeze.

In aceasta evaluare, data evaluarii este: **15.02.2021**

Data raportului de evaluare este 15.02.2021

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia imobilului nu a fost facuta de către evaluator din cauza pandemiei. Dar pentru intocmirea acestei lucrari sunt suficiente informatiile preluate din documente si de la proprietar.

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client :

Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa postala ;

Documente depuse la dosar :

- Extras de CF pentru informare nr.9367 din 16.02.2021
- Planul de amplasament si delimitare a bunului imobil inregistrat la OCPI cu nr.79655 din 25 /11/ 2015;
- Contract de vanzare-cumparare aut. Sub nr.1596 din 15/05/1998 ;
- Scopul evaluarii – pretul superficiei ;
- **Alte surse de informatii au fost:**
- Standardele de evaluare a bunurilor 2020;

STANDARDE 2020	▪ SEV 100 – cadru general - Valoarea de piata – baze de evaluare ▪ SEV 101 – termeni de referinta ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 - drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ GEV 630- evaluarea bunurilor imobile
----------------	--

- Date privind piata imobiliara;
- Surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Bibliografie de specialitate;

IPOTEZE GENERALE si Conditii limitative

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

Evaluatorul a preluat informatii din documentatia cadastrala.

Acest raport are menirea de a estima un preț al superficiei, asa cum proprietatea este identificată și descrisă în raport si in documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Ipoteze:

- Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele primite și atasate la raport, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).
- Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului, care să influențeze valoarea patrimoniului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a imobilului a 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 acesteia în condițiile tipului valorii selectate;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport;
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea la cea mai bună utilizare a sa, iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- 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.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele atasate, fiind limitată exclusiv la acestea;

III. PREZENTAREA DATELOR

DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A) Inscris în cartea funciara:

Proprietar al imobilului : [REDACTAT] pentru suprafața de 128 mp și construcțiile C1 la C4 amplasate pe teren .

Peimaria Braila-domeniu privat pentru suprafața de teren de 170 mp.

Proprietatea este întabulată în Cartea Funciara nr. 88160 a Mun. Braila și poate fi identificată după nr cadastral 88160 ;

Act de proprietate



Pentru [REDACTED] este Contract de vanzare-cumparare aut. Sub nr.1596/15.05.1998 ;
Pentru Primarie este act administrativ nr. 35003 din 18/11/2015 emis de Primaria Mun Braila .

DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Municipiul Braila este resedinta si cel mai mare oras al judetului, avand un rol deosebit in cadrul economiei de piata, contribuind la dezvoltarea mediului de afaceri zonal si regional.

Suprafata municipiului este de 31 km², iar populatia (in 2012) este de aproximativ 168030 locuitori , trendul populatiei este descrescator de la an la an atat in municipiu cat si in mediu rural .

Braila este si port Dunarean permitand transportul fluvial si beneficiind de doua puncte de trecere cu bacul. In municipiul Braila accesul se face pe urmatoarele cai rutiere DN22 Braila -Rm Sarat ,DN 21 Braila- Slobozia, DN2B Braila- Ianca - Buzau.

Orasul este format din mai multe cartiere de blocuri construite inainte de 1990 dar si blocuri construite mai recent .

Informatii despre localizare : Proprietatea evaluata este amplasata in zona rezidentiala 4 a localitatii Braila Intregul lot de 298 mp. are deschidere la strada Brazdei , strada este asfaltata . Zona are toate utilitatile publice .



Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **298 mp.** este de categoria curti constructii , are forma neregulata , cu deschidere la strada de 18,14 ml . Intregul lot este folosit de familia [REDACTED] care are constructii de la C1 la C4 cu Sc totala de 170 mp. Gradul de ocupare a terenului este de 57% .

Suprafata este plana si este delimitata de gard si de constructii .

Amplasamentul este bransat la rețeaua publica de energie electrica, apa , canalizare si gaze .

Bransamentele deservind intreaga suprafata a amplasamentului .

Din aceasta suprafata de 298 mp , Primaria detine suprafata indiviza de 170 mp. Aceasta suprafata nu poate fi delimitata si separata din intreg , deoarece sunt constructii pe toate laturile.

Descrierea constructiei

Nu este necesar , deoarece s-a solicitat evaluarea pretului superficiei (lunar si anual) pentru lotul de 170 mp. care apartine Primariei Braila .

Conform legislatiei in vigoare

CAPITOLUL I Superficia

Superficia, secțiunea 187

Notiune

Art. 693. - Puneri în aplicare (1), Jurisprudență, Reviste (6), Doctrină (7), Modele (4), Comentarii expert (3)

Acces la Dosarul Electronic

Direct din Lege5

lege **[5]**

Viitorul documentării juridice



Acesta este un fragment din Codul Civil din 2019. Cumpărați documentul în formă actualizată sau alegeți un abonament Lege5 care permite accesul la orice formă actualizată.

(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia titularul dobândește un drept de folosință.
Reviste (4), Doctrină (3)

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.
Reviste (1), Doctrină (1)

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.
Reviste (1), Doctrină (1)

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficies se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui tert pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

Art. 694. - Puneri în aplicare (1), Jurisprudență, Reviste (2), Doctrină (5), Modele (1)

Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

Art. 697. - Puneri în aplicare (1), Jurisprudență, Doctrină (4), Modele (1)

(1) În cazul în care superficies s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Doctrină (1)

ANALIZA PIETII IMOBILIARE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea supusă evaluării este proprietate de tip rezidențial – în mediul urban .

Amplasamentul analizat are toate facilitățile necesare funcționării eficiente : energie electrică, apă, canalizare, gaze. Are deschidere la strada asfaltată de 18 m .

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial din mediul urban .

Întinderea geografică a pieței imobiliare pentru chirii de teren a fost orașul Braila, pentru vânzări de teren doar zona Chercea .

Oferta

Oferta de chirii teren este redusă . Din sursele de informare care le am la dispoziție , am selectat 4 oferte de chirii teren , dar toate au suprafețe foarte mari , teren liber și nu poate fi comparat cu proprietatea de evaluat în această lucrare .

Am extras si 4 oferte de vanzare teren in Chercea ,s-a facut identificarea comparabilei pe baza informatiilor date in oferte , dar si pe baza de repere din fotografiile postate . Am folosit ca sursa de informare internetul . Am cautat informatii pentru teren liber de constructii .

Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020 precizeaza ca *"valoarea de piata a unui active va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia"*. In aceasta premisa au fost selectate ofertele care vor deveni comparabile .

Ofertele sunt anexate in copie la raport.

Cererea

Cartierul Chercea este o zona care nu prezinta interes pentru investitori . Str. Brazdei este in zona 4 a orasului.

Atractivitatea și competitivitatea proprietății studiate provine din:

- Amplasare la strada asfaltata ;

Dezavantaj - teren folosit in devalmasie si care nu poate fi lotizat separat. .

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

MODUL DE ABORDARE A VALORII; ETAPE PARCURSE

Metodologia de evaluare aplicata include **abordarea prin piata**.

- In *abordarea prin piata* se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin analiza pietei pentru proprietati similare si prin compararea acestor proprietati cu proprietatea supusa evaluarii. In metoda comparatiei directe, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare, ori sunt contractate.

Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de cantitatea si calitatea datelor disponibile pentru analiza.

Avand in vedere specificul proprietatii evaluate (teren curti-constructii) si faptul ca exista cateva informatii pe acest segment al pietii imobiliare (oferte), am ales pentru a fi utilizata in evaluare, abordarea prin comparatie .

Comparatia directa : In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatii privind preturile tranzactiilor si ofertelor si alte date privind terenuri similar , in scopul evaluarii terenului subiect .

Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeasi CMBU .

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt :

- a) Tehnici cantitative : in numar de 6
- b) Tehnici calitative – in numar de 4 (analiza comparatiilor relative ; analiza tendintelor ; analiza clasamentului ; interviu) .

Etape parcurse:

- ✓ documentarea pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- ✓ inspectia amplasamentului si a zonei;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparația directă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă (cu tehnici cantitative), respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste

proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În cadrul comparației directe, analiza prețurilor proprietăților comparabile se face funcție de criteriile de comparație adecvate specificului terenului sau amplasamentului evaluat.

Este important să se identifice care este indicatorul caruia participanții la piață îi acordă cea mai mare importanță.

Criteriu de comparație pe baza de unități fizice, în cazul terenurilor pentru proprietăți rezidențiale unifamiliale este: **pret/suprafață**.

Analiza vânzări							
Nr. crt	Localizare	S mp		deschid.-ml	Val-euro	PU-Euro/mp	
1	Chercea lângă Profi	256	toate	8	29000	113	
2	Chercea, str Transilvaniei	235	toate	10	25500	108	
3	Chercea zona Apollo	452	posibil racordare	8	24000	53	
4	Chercea, sr eft. Murgu	170	toate		11500	67.65	

Comparabilă cu caracteristici apropiate de proprietatea evaluată este oferta cu nr. 4, care este în Chercea și are S=170 mp.

Asadar, având în vedere că suprafața se constituie pe o durată de 25 ani prețul acesteia este:

Pretul suprafeței este:

			euro/an	Ron/an
Valoare teren	11500 euro	ajustare ptr negocieri -10%		
Valoare piață	10350	recuperare în 25 ani	414.0	2016
V suprafețe	168	RON/lună	1.0	Ron/mp/lună
V suprafață	2016	Ron/an	12	Ron/mp./an

ABORDAREA PE BAZA VENITURILOR

În cadrul acestei abordări se apelează la metoda capitalizării veniturilor. Aceasta are la bază faptul că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii de randament sunt:

- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- ⇒ Venitul brut potențial – venitul anual posibil de obținut din închirierea imobilului;
- ⇒ Venitul brut efectiv – venitul brut potențial amendat cu gradul de ocupare;
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acesteia) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași);
- ⇒ rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Formula de calcul este: $V = VNE / c$

Aceasta abordare nu este adecvata deoarece nu sunt solicitari de inchiriere terenuri libere .

ABORDAREA PRIN COST

Utilizarea abordarii prin cost insemna stabilirea valorii de piata a proprietatii prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului (valoarea de piata a terenului) si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie / adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al constructiei.

In cazul de fata aceasta abordare nu este adecvata datorita faptului ca s-a solicitat doar evaluarea terenului .

CONCLUZIA FINALA ASUPRA VALORII

Pretul suprafetei lunar si anual ,pornind de la scopul declarat al lucrarii de fata si luand in considerare calitatea si cantitatea informatiilor, precum si utilizarea unor metode adecvate , este :

V superfiie	168 RON/luna	1 Ron/mp/luna
V supraficie	2016 Ron/an	12 Ron/mp./an

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii precum si considerente privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- Valoarea nu contine TVA
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,87 lei;
- Valoarea opinata nu este o valoare pentru asigurare;

Intocmit

GHEORGATOS ELENA – membru titular evaluator autorizat E.P.I



PRESEDINTE DE SEDINTA

