

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 817
din 27.12.2021

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 345,00 mp, situat în Brăila, str. Castanului nr. 20, NCP 81204, în favoarea solicitantului [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestuia.

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. 30488/11.10.2021;

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, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 263/28.05.2011, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 282/31.08.2021, anexa 1.30, poziția nr. 7;

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 345,00 mp, situat în Brăila, str. Castanului nr. 20, NCP 81204, în favoarea solicitantului [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestuia.

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 **16,00 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,

PETRU GOJAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

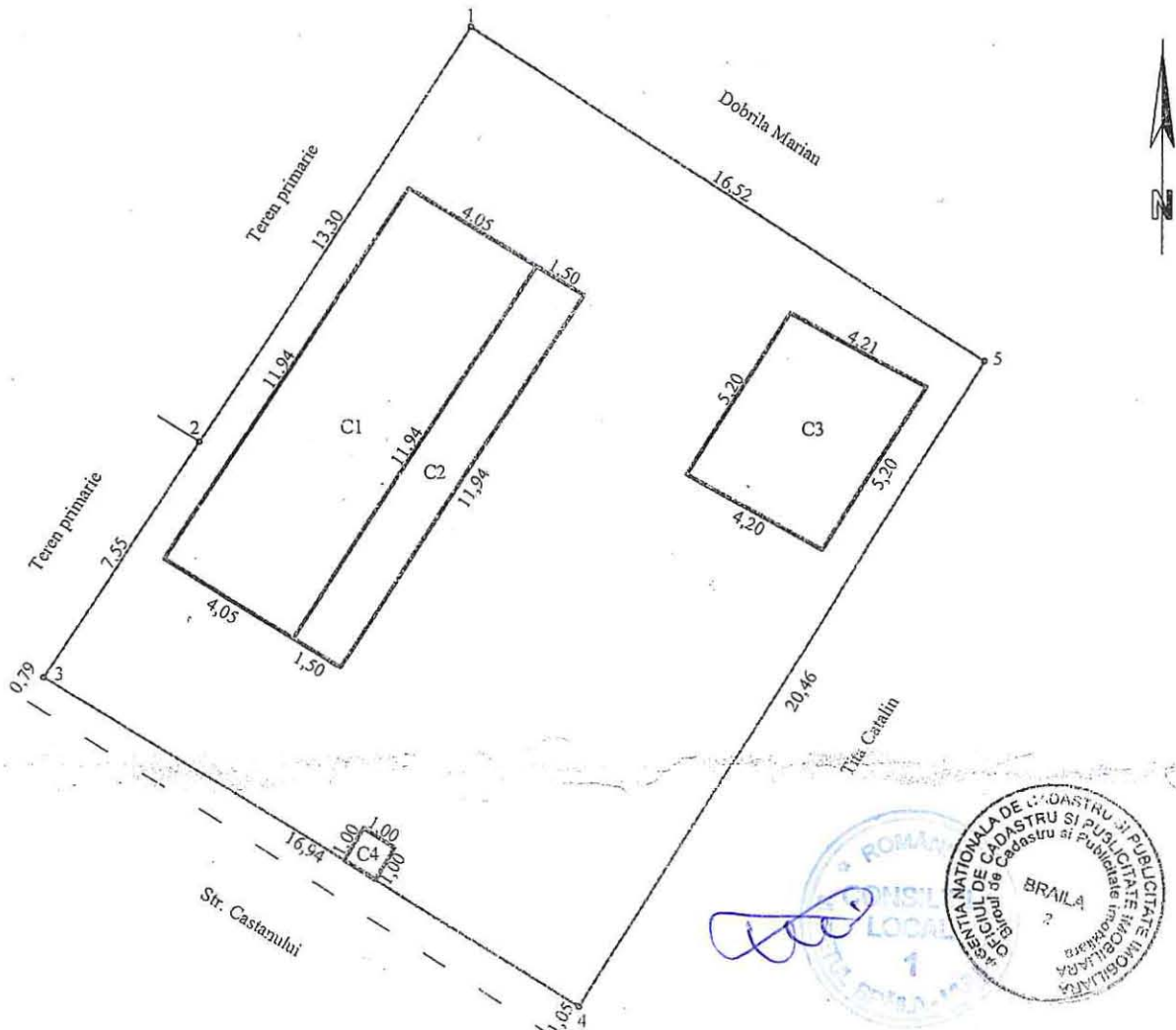
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

ANEXA 1
LA HELMI NR. 814/27.12.
2021.

Nr. cadastral	Supraf. totala	Adresa imobilului		
81204	345 mp	Intravilan Braila		
		Str.Castanului nr.20		
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	Braila	42682-2

O.C.P.I. BRAILA	
Nr. R.G.I.	36839 / 29. AUG. 2012



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	TDI	CC	345 mp		Nord- gard metal Est- gard metal Sud- nematerializat Vest- nematerializat
TOTAL			345 mp		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita	Observatii	Mentiuni
C1	CL	Locuinta	48		Constr. din chirpici, ac. cu tb.
C2	CA	Anexa	18		Constr. din chirpici, ac. cu tb.
C3	CA	Anexa	22		Constr. din caramida, ac. cu tb.
C4	CA	WC	1		Constr. din chirpici, ac. cu tb.
TOTAL			89 mp		

Inventar de coordonate _Sistem de proiectie STEREO '70

	X(m)	Y(m)
1	419772.15	730752.96
2	419761.04	730745.66
3	419754.73	730741.51
4	419745.89	730755.96
5	419763.21	730756.86

Suprafata conform masuratori = 345 mp

Suprafata conform act = 345 mp

EXECUTANT
PFA Sandulescu

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date
si publicitate imobiliara

Consilier
ING. GEANU FANICA
CONSILIER

Data preluarii

716516

RAPORT DE EVALUARE

Nr.468 din 13.09.2021

Beneficiari:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA , Județul BRĂILA , Piata Independentei nr 1 , cod poștal 810210; Telefon: 0239/694947, fax 0239/692394
E-mail: pmb@primariabraila.ro

_____ solicitant drept de suprafață

Obiectul evaluării: Imobil tip: **TEREN INTRAVILAN, curți construcții** în suprafață de 345mp situat în **Braila** adresa: Strada Castanului nr 20 Cartier Radu Negru aflat în proprietate privată a UAT Braila conform HCLM nr 282/31.08.2011 Anexa nr 1.30 la HCLM nr 282/31.08.2012

Scopul evaluării : Estimarea valorii de piață a terenului pentru suprafață

Data evaluării: 13.09.2021

Curs B.N.R. = 4,9432 lei/euro din data de 10.09.2021

► **Valoarea de piață** propusă pentru suprafață este de **133.536 lei, echivalent a 27.014 euro.**

► **Valoare redevență suprafață estimată :**

16 lei /mp/an- suprafață pe 25 ani

5.341 lei/an - suprafață pe 25 ani

Executant:

FIRMA: Persoană Fizică Autorizată TĂNĂSUICĂ E. FLORIN,
Reg.Comerț Brăila: F09/589/2009, C.U.I. : 25699266, prin reprezentant Tănăsuiță Florin expert evaluator, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 16542, telefon 0744349580, email: astral_55@yahoo.com.



RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP „TEREN CURȚI CONSTRUCȚII INTRAVILAN”

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR		Nr. 468/13.09.2021	ÎNREGISTRARE LA U.A.T. BRAILA	Nr. _____
----------------------------------	--	---------------------------	--------------------------------------	------------------

1. EVALUATOR	Firma: P.F.A. TĂNĂSUICĂ E. FLORIN Reg. Comerț Brăila: F09/589/2009, CUI: 25699266 Adresa: Brăila, str. Ipotești nr.6, bloc A2, sc. E, apt. 95 email: astral_55@yahoo.com, telefon: 0744349580		
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 16542	
	Asigurare profesională	S.C. ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A. certificat nr. 35519/08.01.2021 suma 10000,00 EURO / anul 2021	
	Expert evaluator	Tănăsuică Florin	
2. CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA, județul Brăila		
	Adresa	Piata Independentei nr 1 , cod poștal 810210; Telefon: , 0239/694947, fax 0239/692394 E-mail pmb@primariabraila.ro	
	Destinatarul raportului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA, județul Brăila [redacted] solicitant drept de suprafață	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Data inspecției imobilului 10.09.2021		
	TEREN - tip: intravilan - categoria de folosință: curți construcții; - forma : dreptunghi - topografie plana - tip acces direct din str Castanului - suprafața = 345 mp - deschidere = 17 ml; - adancime = 20,29ml - adresa: strada Castanului nr 20 Cart Radu Negru Braila; - îngrădit		
	Proprietar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA, județul Brăila - domeniul privat, Strada Castanului nr 20 aflat in proprietate privata a UAT Braila conform HCLM nr 282/31.08.2011 Anexa nr 1.30 la HCLM nr 282/31.08.2012 CF 81204	
	Condiții limitative deosebite	- nu	
4. DECLARAREA VALORII			
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (fără T.V.A.)	133.536 lei 27.014 euro		
5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață		
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață în vederea instituirii dreptului de suprafață	
	DATA EVALUARII	13.09.2021	
	Curs de schimb valutar stabilit de Banca Națională a României	1 euro=4,9432 lei (curs BNR euro / leu din 10.09.2021)	



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Drept integral de proprietate al Primăriei Municipiului Braila, - domeniul privat, Strada Castanului nr 20 aflat in proprietate privata a UAT Braila conform HCLM nr 282/31.08.2011 Anexa nr 1.30 la HCLM nr 282/31.08.2012 - CF 81204 .
	Situația privind Cartea Funciară	CF 81204
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren curți construcții
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	Zona de amplasare	URBANA: zona impozitare „B” Distanța până la centrul urban 2,5 km
	Artere importante de circulație în apropiere	- Auto: - Calitatea rețelor de transport: drumuri asfaltate.
	Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei - Cartier rezidențial de locuințe unifamiliale modeste - Rețea de auto transport în comun în apropiere - Unități comerciale în apropiere - Unități de învățământ primar -1 scoala - Unități medicale -nu - Instituții de cult da - Cursuri de apă Dunarea la 2 km
	Utilități	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană termoficare: <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i>
	Gradul de poluare	Absența poluării (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).
	Ambient	- Liniștit - Trafic auto slab
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referință amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare redusă . Ambient civilizat .

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Date generale	- Amplasare : periferic - Suprafața: S = 345 mp - Deschiderea la stradă=17 ml - Tip drum acces: asfalt. - Regim juridic pentru drum: public.
	Descriere	Dimensiuni LxI Forma: dreptunghi Topografie: plana, Stare teren: ocupat construcții anexe Utilități existente – rețea energie electrica - rețea apă potabilă - rețea gaze - rețea canalizare Natura teren – leosuri galbene macroporice umiditate redusă , nisipuri prafoase de origine eoliană, bun de fundare. Adâncime panza freatică 8-12 m
	Restricții	- Privind construirea nu - Altele nu
11	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	Evoluția actuală a pieței imobiliare releva un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul dificultăților economice și financiare care au acutizat vulnerabilitățile unei piețe aflate încă în faza incipientă de dezvoltare. Atitudinea rezervată a investitorilor a fost amplificată de situația politică tensionată a României. După creșterea economică impresionantă înregistrată consecutiv în 2005-2008, anii 2009 – 2015, au marcat contractii succesive. În anul 2020 s-a constatat o ușoară creștere a prețurilor pe piața imobiliară, în special a proprietăților de tip apartament, în parte datorat programului "prima casă" dar tendința s-a atenuat după încetarea acestui program.



Domeniul construcțiilor a înregistrat scăderi reflectând în parte și reculul pieței imobiliare. Diminuarea activității economice și implicit efectele negative induse în piața imobiliară sunt evidențiate de nivelul scăzut al investițiilor straine directe din ultimii 4 ani. Situația internă este delicată în condițiile în care țări precum Grecia, Irlanda, Spania, Italia, Malta au dificultăți majore. Inevitabil, greutățile economice pe care le întâmpină companiile au ca rezultat creșterea ratei somajului și scăderea puterii de cumpărare a populației. Astfel, toate segmentele pieței au înregistrat o anumită contracție. Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de 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. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Oferta

Piața rezidențială a fost cel mai afectat segment și în 2020 datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de unități locative finalizate. Contracția acestui segment a fost cauzată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de scăderea salariilor, rata în creștere a somajului și devalorizarea monedei naționale. Devalorizarea monedei naționale a diminuat sau chiar a anulat scăderea prețurilor de vânzare pentru spațiile locative cotate în Euro, în timp ce creșterea costurilor de finanțare a afectat, în prima fază, cumpărătorii finali și apoi, ca efect indus, dezvoltatorii. În consecință, dezvoltatorii nu au mai inițiat proiecte rezidențiale ample sau au diminuat semnificativ ritmul lucrărilor de construcție datorită vanzarilor scăzute și a sistării finanțării, cauzată de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor. Mai multe proiecte au fost oprite. Oferta pe segmentul locuințelor noi a fost susținută atât de dezvoltatori cât și de fondurile oportuniste, care sunt în situația de a vinde portofoliile deținute, fiind presați de plata creditelor accesate pentru cumpărarea proprietăților. În condițiile în care actuala conjunctură a pieței nu le oferă profitul scontat, fondurile oportuniste preferă să ofere aceste locuințe spre închiriere.

Cerere

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii comparativ cu perioada 2006-2008. În 2020 cererea a fost aproape în exclusivitate reprezentată de cumpărătorii finali, contrastând puternic cu perioada de boom a pieței când proporția dintre aceștia și investitori speculativi era aproximativ egală. În 2020 persoanele tinere cu vârste cuprinse între 20 și 35 de ani care folosesc creditarea bancară au susținut cererea pe segmentul apartamentelor noi, în special a celor de 2 camere. Comparativ cu perioada de creștere a pieței rezidențiale, cererea a înregistrat o contracție evidentă pentru toate segmentele de piața rezidențială. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumpărători este pentru apartamente cu prețuri de până la 60.000 Euro. Aceste facilități au constat în posibilitatea achiziționării locuințelor printr-un sistem de rate platite direct către dezvoltator. Investitori speculativi prospectează în continuare piața în vederea achiziționării de proiecte rezidențiale aflate în dificultate. Condițiile actuale ale pieței au creat oportunități pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrărilor de construcții înlesnind finanțarea pentru finalizarea proiectelor.

În piața terenurilor pe fondul schimbărilor de pe piața imobiliară, menționate anterior, s-a remarcat o creștere semnificativă a prețurilor terenurilor extravilane agricole. În ceea ce privește prețul terenurilor intravilane, s-a constatat în perioada anilor 2015-2020 o creștere mică și într-un ritm mult mai lent. Un reviriment nu este așteptat în viitorul apropiat și datorită situației pandemice și economice incerte pentru anul 2021.

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor ▪ Piața terenurilor intravilane
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de case rezidențiale modeste ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: economie inactivă, ▪ Informații despre taxele și impozitele locale:-
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare



ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru cu un mic avantaj al ofertei
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Minim: 70 euro/mp) ▪ Maxim: 100 euro/mp)
PREȚURI ÎN ZONĂ VECINĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	Minim: 70 euro/mp) Maxim: 110 euro/mp)
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii mici a prețurilor terenurilor intravilane.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2020	Standarde generale SEV 100 Cadrul general SEV 101 Termenii de referință ai evaluării SEV 102 Documentare și conformare SEV 103 Raportare SEV 104 Tipuri ale valorii SEV 105 Abordări și metode de evaluare Standarde pentru active Bunuri imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	Analiza celei mai bune utilizări Definiție: CMBU este „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.” Standardele de evaluare ANEVAR 2020: O utilizare a unei proprietăți devine CMBU a acesteia dacă satisface simultan următoarele condiții: 1. Probabilitatea rezonabilă 2. Justificarea adecvată 3. Permisibilitatea legală 4. Posibilitatea fizică 5. Fezabilitatea financiară 6. Conduce la cea mai mare valoare (utilizarea care este maxim productivă) Analiza celei mai bune utilizări, . 1.Utilizări probabile în mod rezonabil : Rezidentiale 3.Testul de permisivitate legală. Restricțiile legale sau private: pot permite utilizarea; 4.Pot afecta dezvoltarea sau funcționarea Testul pentru posibilitatea fizică. Caracteristicile fizice: pot permite utilizarea 5.Testul fezabilității financiare -construcția posibilă și permisibilă -fezabilitatea poate fi indicată prin activitatea pieței -fezabilitatea poate fi cuantificată prin analiză financiară: tehnica reziduală a terenului; -utilizarea indicelui profitabilității Testul valorii maxime Concluzii la cea mai bună utilizare rezidentiale



13.1 EVALUAREA PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR

În anexa nr. 2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR	133.536 lei 27.014 euro 1 euro=4,9432 lei (curs BNR euro leu din 10.09.2021)
--	---

PRECIZARE:

Datorita specificului pietei din zona ,putine tranzactii de terenuri cu constructii , piata inactiva , am considerat ca este singura metoda aplicabila in acest caz.

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. 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. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. 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 ANEVAR sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.
9. 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.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca



raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Anexa 7 prezintă proprietățile comparabile din piața

14.4. SURSE DE INFORMARE

Prețurile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru **COMPARABILA 1**: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale.
- pentru **COMPARABILA 2**: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale
- pentru **COMPARABILA 3**: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale
- pentru **COMPARABILA 4**: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale
-
-

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII DE PIAȚĂ SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	133.536 lei echivalent 27.014 euro
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE



VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

Redevența minimă propusă :

In lipsa unor reglementari referitoare la calculul redevenței în

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de cazul concesiunilor de terenuri aflate în proprietatea privată ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în statului consider ca redevența anuală se poate determina prezentul raport și este valabilă în condițiile generale ținându-se cont de art 693-702 Cod Civil cu privire la specifice aferente perioadei iulie 2021;
- ✓ valoarea este estimată la stadiul fizic existent la momentul inspecției;
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ piața imobiliară este volatilă
- ✓ valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

încheierea contractelor de suprafață.

16 lei/mp/an - suprafață pe 25 ani

5.341 lei/an - suprafață pe 25 ani

Expert evaluator

Tanasuica Florin

Membru Titular ANEVAR



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE

ANEXA nr. 1	Plan amplasament si delimitare imobil
ANEXA nr 2	Determinarea valorii de piață prin metoda comparației vânzărilor
ANEXA nr 3	Proprietati comparabile
ANEXA nr. 4	Fotografii imobil



A.Teren intravilan Radu Negru, 25 000Euro, 99Euro/mp, 0721350612

Valabil din 19.03.2020 12:25:00

Descriere

Vand 253 mp teren intravilan in Mun.Braila, cartier Radu Negru, Str.George Enescu. Are deschidere de 8m si lungime de 32 m. Cartea funciara este spre finalizare, suprafata totala: 253, Front stradal: 8; (apa, canal, curent electric pe teren, gazele la poarta)

Vezi detalii pe www.romimo.ro

B. Teren, zona Radu Negru. 0769 056 077, 87Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 12:59, 22 martie 2020, Numar anunt: 136613327

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 256 m²

Teren, zona Radu Negru, suprafata totala 256 mp, deschidere 11 m, cu casa demolabila. (apa, canal, curent electric pe teren, gaze pe teren)

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren, zona Radu Negru. este adaugat de pe Storia.ro.

C. Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, 0788 324 199, 102 000 lei Negociabil, 124Euro/mp;

Braila, judet Braila Adaugat La 16:20, 20 martie 2020, Numar anunt: 106455804

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 178 m²

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 178 mp, pe colt cu doua deschideri una de 11m si una de 17m, posibilitati de utilitati.CADASTRU (toate utilitatile la strada)

Anunturi publicate de: Imocri Tranz



Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0
Pret corectat		89.1	78.3	111.6	79.2
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		89.1	78.3	111.6	79.2
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		89.1	78.3	111.6	79.2
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		89.1	78.3	111.6	79.2
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Castanului, nr.20, cart. Radu Negru	Cart. Radu Negru (superioara)	Cart. Radu Negru (similara)	Cart. Radu Negru - Buzaului (superioara)	Cart. Radu Negru – Buzaului (superioara)
Corectie unitara/procent.		-10%	%	-10%	-10%
Corectie totala /localizare		-8.91	0	-11.16	-7.92



Pret corectat		80.19	78.3	100.44	71.28
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	345	253	256	178	250
Corectie unitara/procent.		+5%	+5%	+5%	+5%
Corectie totala /supr.teren		+4.00	+3.91	+5.02	+3.56
Deschiderea (m)	17	8	11	17	8
Corectie unitara/procent.		+9%	+6%	0%	+9%
Corectie totala /deschidere		+7.21	+4.69	0	+5.70
Acces	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. asfaltata
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /acces		0	0	0	0
Utilitati disponibile	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal en. el. pe teren, gazele la strada	Apa, canal en. el. gaze pe teren	Toate utilitatile la strada	Apa si canalizare pe teren, curent electric si gaze la strada
Corectie unitara/procent.		0%	-5%	+20%	+5%
Corect totala /utilit.disponib.		0	-3.91	+20.08	+3.56
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul



Corectie unitara/procent.		%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Pret corectat		84.19	78.3	125.54	78.4
Corectie totala neta		-14.81	-8.7	+1.54	-9.6
Corectie totala neta%		14.96%	10.00%	1.24 %	10.91 %
Corectie totala bruta		22.81	16.52	48.66	23.84
Corectie totala bruta%		23.04%	18.99%	39.24%	27.09%
VALOAREA ESTIMATA 78.3 Euro/mp (387lei/mp) x 345mp = 27014 Euro 133.536lei 4.9432(lei/Euro)					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost ajustate cu -10%.Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis - La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.



Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilele A, C si D au localizari superioare terenului subiect, le-am ajustat cu -10%; comparabila B are localizare asemanatoare terenului subiect, nu s-a impus ajustare. Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 345mp. Comparabilele A, B, C si D au suprafete de 253mp, 256mp, 178mp, respectiv 250mp, le-am ajustat cu +5%; Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 17m; comparabila A are deschiderea de 8m, am ajustat-o cu +9%; comparabila B are deschiderea la strada de 11m, am ajustat-o cu +6%; comparabila C are deschiderea de 17m, nu am ajustat-o; comparabila D are deschiderea de 8m, am ajustat-o cu +9%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabile si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada asfaltata; toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate, nu le-am ajustat; Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de acces dintre comparabile si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de 3 utilitati (apa, canal, energie electrica); comparabila A are utilitati similar cu cele ale terenului subiect, nu s-au impus am ajustari; comparabila B dispune de apa, canal, energie electrica si gaze, am ajustat-o cu -5%; comparabila C nu are utilitati pe teren, am ajustat-o cu +20%; comparabila D are apa si canal pe teren celelalte fiind la strada, am ajustat-o cu +5%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect. (medie de 5% pt. fiecare utilitate)

Caracteristici deosebite – proprietatea subiect are forma aproximativa a unui dreptunghi. Toate comparabilele au aceeasi forma, nu au fost necesare ajustari;



În urma analizei ajustărilor totale aplicate fiecăreia dintre comparabile, se constată că proprietatea având cea mai mică ajustare totală brută este proprietatea B a cărei preț ajustat este de **78.3 Euro/mp**;

Valoarea de piață estimată a terenului subiect:

78.3 Euro/mp (387 lei/mp) x 345 mp = 27014 Euro (133.536 lei)



OFERTE TERENURI DIN ZONA TERENULUI SUBIECT

1. Teren intravilan Radu Negru, 25 000Euro, 99Euro/mp, 0721350612

Valabil din 19.03.2020 12:25:00

Descriere

Vand 253 mp teren intravilan in Mun.Braila, cartier Radu Negru, Str.George Enescu. Are deschidere de 8m si lungime de 32 m. Cartea funciara este spre finalizare, suprafata totala: 253, Front stradal: 8

Vezi detalii pe www.romimo.ro

2. Teren, zona Radu Negru. 0769 056 077, 87Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 12:59, 22 martie 2020, Numar anunt: 136613327

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 256 m²

Teren, zona Radu Negru, suprafata totala 256 mp, deschidere 11 m, cu casa demolabila.

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren, zona Radu Negru. este adaugat de pe Storia.ro.

3. Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, 0788 324 199, 102 000 lei

Negociabil, 124Euro/mp;

Braila, judet Braila Adaugat La 16:20, 20 martie 2020, Numar anunt: 106455804

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 178 m²

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 178 mp, pe colt cu doua deschideri una de 11m si una de 17m, posibilitati de utilitati. CADASTRU

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anuntul Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului este adaugat de pe Storia.ro

4. Teren intravilan zona Radu Negru- Buzaului, 0769 056 083, 102 000 lei Negociabil, 88Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 11:06, 11 martie 2020, Numar anunt: 106457574

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m²

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru-Buzaului, cu o suprafata totala de 250 mp si deschidere de 8m, cu apa si canalizare, posibilitati de gaze si curent electric, gard din tabla. CADASTRU



