

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 166

din 31.03.2022

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 248,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 15 F, care face parte din terenul în suprafață totală de 16.435,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 15, NCP 74304, în favoarea teren pe care se află amplasate construcțiile C10, C11 și C20, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 5110/16.02.2022;

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. 263/28.05.2021, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 72/30.03.2009, anexa 1.1, poziția nr. 8;

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 248,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 15 F, care face parte din terenul în suprafață totală de 16.435,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 15, NCP 74304, în favoarea , teren pe care se află amplasate construcțiile C10, C11 și C20, proprietatea acesteia.

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 **4,16 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 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 162/31.03.2022

PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:1000

Judetul: Braila

Teritoriul administrativ: Braila

Cod SIRUTA: 42682-2

Adresa imobilului: Zona industriala NORD,

Nr. cadastral provizoriu: 10197
cadastral:

baza productie Cooperativa CONSTRUCTORUL S.A.

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA

Nr. Inreg. _____ data _____
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
SPECIALISTE IN CADASTRU
Inspector: *Copilescu*
ING. SIBICHIU LIANA
CONSILIUL LOCAL

S total masurat=17752.50mp
S drum acces=1317.80mp
S incinta=16434.70mp

Sconstruita C1=40.80mp
Sconstruita C2=359.70mp
Sconstruita C3=273.45mp
Sconstruita C4=303.60mp
Sconstruita C5=31.60mp
Sconstruita C6=56.30mp
Sconstruita C7=82.25mp
Sconstruita C8=743.40mp
Sconstruita C9=206.70mp
Sconstruita C10=11.55mp
Sconstruita C11=50.55mp
Sconstruita C12=85.55mp
Sconstruita C13=24.30mp
Sconstruita C14=86.15mp
Sconstruita C15=17.85mp
Sconstruita C16=15.00mp
Sconstruita C17=121.60m
Sconstruita C18=159.40m
Sconstruita C19=6.10mp
Sconstruita C20=184.65mp

linie C.F. S.C. Metalurgica + linie C.F. fosta ICRA

Vecin: U.J.C.M.Braila



Handwritten signature

RAPORT DE EVALUARE

TEREN S=246,75 mp

**Calculul redevenței anuale pentru
acordarea dreptului de suprafață**



Adresa : Mun.Braila,STR.VADENI NR.15 F

Solicitant:

Proprietar:Municipiul Braila

Valoarea redevenței=4,16 lei/mp/an

Evaluator – Rusu Traian

Data evaluării: 01.03.2022

Scrisoare de transmitere:

4 martie 2022

Tipul proprietatii:

Teren intravilan

Inspectia bunului supus evaluarii a fost efectuata la data de 01.03.2022

In urma analizei documentelor de proprietate, a datelor tehnice si a situatiei pietei, prin prisma conditiilor limitative mentionate in prezentul raport, valoarea redeventei estimate pentru terenul evaluat este de:

Valoarea redeventei anuale=1.026 lei, respectiv
Redeventa anuala -----4,16 lei/mp
Redeventa lunara-----0,35 lei/mp

calculata pentru acordarea **dreptului de supraficie.**

Opinia evaluatorului privind estimarea valorii de piata a proprietatii este valabila la data de 01.03.2022

De asemenea, certific ca nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor cu privire la bunul imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal sau influenta privind partile implicate in prezenta misiune.

Va multumesc pentru oportunitatea oferita, de a realiza acest raport pentru dvs. si va stau la dispozitie pentru eventuale intrebari si lamuriri.

Cu respect,

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Expert evaluator

Rusu Traian.



RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILE IMPORTANTE

Obiectul evaluării îl constituie terenul de S=246,75 mp aparținând MUNICIPIUL BRAILA ,aflat în Mun.Braila,str.VADENI NR.15 F

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra bunului ce face obiectul raportului de evaluare, evaluatorului i-a fost pusă la dispoziție de către solicitantul raportului, copie după documentele de proprietate,

-PROCES VERBAL DE ADJUDECARE ANAF /14.06.2016

Evaluatorul nu a avut la dispoziția alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra bunului supus evaluării.

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

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat, este deplin, acesta fiind deținut de MUN.BRAILA

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute și nici nu a efectuat o expertiză tehnică.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate și nici a calității bunului. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile iar bunul evaluat se poate concesiona/vinde

Evaluarea bunului se face în vederea calculării redevenței anuale, pentru acordarea dreptului de suprafață

Având în vedere scopul evaluării, tipul de valoare utilizat în prezentul raport pentru evaluarea bunului imobil menționat mai sus, este **valoarea de piață**.

Pentru estimarea valorii de piață, ca metoda de evaluare s-a folosit

Abordarea prin piață :

Această abordare se bazează pe analiza pieței în vederea găsirii unor bunuri imobile similare care să poată fi comparate cu bunul imobil de evaluat, astfel încât estimarea valorii de piață a bunului să fie în relație directă cu prețurile comparabilelor, acestea fiind comparate și ajustate în funcție de diferențieri.

Concluzii raport de evaluare :

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul și logica au condus la o estimare corectă a valorilor cerute

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o comparare;
- orientarea spre piață.

S-a ales valoarea obținută prin abordarea prin piață datorită preciziei adecvării, calității și cantității mult mai mari de informații utilizate în cadrul acestei metode..Nu s-a aplicat abordarea prin venit și cost considerând suficientă această abordare pentru atingerea scopului propus.

În urma analizei documentelor de proprietate, a datelor tehnice , a situației pieței locale și a zonei terenului analizat au fost estimate următoarele valori:

Redeventa totală=1.026 lei/an

Redeventa anuală -----4,16 lei/mp

Redeventa lunară-----0,35 lei/mp

Intocmit de
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Expert evaluator
Rusu Traian



CUPRINS

. – Sinteza raportului de evaluare

1. Pagina de titlu
2. Rezumat si concluzii
3. Cuprins.

Cap. I. – Termenii de referinta ai evaluarii

1. Prezentarea evaluatorului
2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea bunului Imobil
5. Tipul valorii estimate
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
8. Natura si sursele de informare utilizate.
9. Ipoteze si ipoteze speciale.
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declaratia de conformitate

Descrierea raportului

Cap II. Prezentarea datelor

-identificarea proprietatii imobiliare subiect.

Descrierea juridica

- identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.
- date despre zona oras, vecinatati si amplasament
- informatii despre amplasament.
- descrierea constructiilor
- date privind impozitele si taxele

Cap. III. Analiza datelor

1. Definirea pietei
3. Analiza ofertei
4. Analiza cererii
5. Echilibrul pietei

Cap. IV. – Abordari in evaluare si rationamentul

1. Analiza C.M.B.U.
2. Abordarea prin piata
3. Abordarea prin venit
4. Abordarea prin cost
5. Analiza rezultatelor si concluzii

Cap. V. – Anexe

PROCES VERBAL DE ADJUDECARE ANAF

CAPITOLUL I

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

I.1. Prezentarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este întocmit de:

Membru A.N.E.V.A.R. Rusu Traian, evaluator autorizat.

- Licențiat în mecanica, absolvent al Institutului Politehnic București, Facultatea de Mecanica Agricola, promoția 1975
- Absolvent al cursului de Evaluarea Intreprinderii, organizat de A.N.E.V.A.R. in anul 2000;
- Absolvent al cursului de Evaluare bunuri imobile, organizat de A.N.E.V.A.R. in anul 2007
- Absolvent al cursului de bunuri mobile organizat de A.N.E.V.A.R. in anul 2015-2016.

Certificat de asigurare profesionala 39548/03.01.2022

Adresa: Brăila, Cal.Calarasilor, nr.305, Bl.B1Bis, sc. 1, ap. 7.

Telefon: 0724056973

Email: traianrusu_2006@yahoo.com

I. 2. Identificarea clientului si a utilizatorilor raportului

Clientul raportului de evaluare este _____, cetatean roman, cu domiciliul in Mun.Braila, B-dul Dorobantilor, nr.49, Bl.A55, Sc.2, Ap.66

Raportul de evaluare prezent se adresează clientului si organelor din Primarie, abilitate misiunii de concesiune , neputând fi prezentat unei terțe persoane fără acordul scris al evaluatorului.

I.3. Scopul evaluari

Scopul pentru care se cere prezentul raport de evaluare este acela de evaluare a terenului si calculul redeventei anuale (lei/mp/an) **pentru acordarea dreptului de suprafacie** asupra unui teren al Primariei Braila

I.4. Identificarea bunurilor

Obiectul raportului de evaluare îl constituie un TEREN al PRIMĂRIEI- în suprafața de 246,75 mp situat în STR. VADENI NR.15 F

Inspectia bunului s-a efectuat la data de 25.02.2022

Descrierea , utilizarea si caracteristicile bunului evaluat

Cu ocazia inspecției s-au identificat toate caracteristicile individuale ale bunului, care influențează valoarea lui de piață .

Pentru a face descrierea și analiza bunului imobil, evaluatorul a adresat reprezentantului proprietarului toate întrebările necesare, a intrat în amănunte referitoare la toate problemele constatate și a interpretat importanța unor date optime pentru a pune bazele unei fundamentări pentru cea mai bună utilizare.

Pe terenul Primăriei nu sînt edificate si alte constructii

I. 5. Tipul valorii estimate

Tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață, conform Standardului ANEVAR 2022 – «Valoarea de piață – tip de valoare», „**reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**”

Terenul se evaluează pentru estimarea valorii de piață necesară calculului redevenței anuale.

Având în vedere scopul evaluării și cele menționate mai sus, tipul de valoare utilizată în prezentul raport de evaluare este **valoarea de piață**.

Evaluarea se face în ipoteza transferului

I.6. Data evaluării

Data evaluării este 01.03.2022

Pentru estimarea valorii adecvate bunului în cauză, s-a utilizat abordarea prin piață

Valorile estimate de către evaluator în raportul de evaluare sînt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii prezentului raport și într-un interval de timp limitat de schimbarea acestor condiții

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sînt valabile la data prezentată în raport, la care se adaugă un interval de timp limitat, timp în care condițiile specifice ale pieței bunului de acest tip nu suferă modificări semnificative care pot afecta valoarea de piață estimată în prezentul raport.

Pentru a transforma valoarea de piață estimată în moneda națională (RON) s-a utilizat cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României valabil în data de 01.03.2022:

1 EURO = 4,9487 RON

I.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia bunului

Evaluatorul a efectuat impreuna cu solicitantul raportului inspectia asupra bunului evalut si a primit in copie actele de proprietate, în zilele de 4 si 5.08.2019.

Procedura de evaluare(etape parcurse, surse de informatii).

- a) Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului ;
- b) Inspectia bunului ;
- c) Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului ;
- d) Selectarea tipului de valoare estimat in prezentul raport ;
- e) Deducerea si estimarea conditiilor speciale daca este cazul, de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei ;nu s-au semnalat
- f) Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii ;s-a facut in cadrul abordarii in evaluare
- g) Abordarile de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului .

Procedura de evaluare este in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Standarde de Evaluare ANEVAR, ediția 2022, care sint în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 .01 2022, respectiv:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

I.8.Natura si sursele de informatie utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra bunului evaluat, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;in raport sunt atasate copii dupa:
-PROCES VERBAL DE ADJUDECARE ANAF SI EXTRAS CARTE FUNCARA
- alte materiale existente in bibliografiat de de specialitate, respectiv:
 - 1.Metodologia de evaluare a bunurilor imobile- Standarde ANEVAR 2022;
 - 2.Observații și constatări ale evaluatorului privind starea bunului supus

evaluării;

3.Cursul de referință al monedei naționale;

4.Informații din piața privind vânzarea unor bunuri similare.

5.Revista VALOAREA/dec.2021

I.9.Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze . Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze de lucru (generale) , precum și cu celelalte aprecieri prezentate în raport.

Evaluatorul consideră că ipotezele au fost rezonabile în contextul datelor disponibile la data evaluării, rezultatul evaluării prezentând corectitudine și credibilitate, fiind corespunzător scopului și destinației evaluării.Legat de aceste considerente **nu am identificat sau constatat necesitatea introducerii unor ipoteze speciale**

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele puse la dispoziție de către proprietarul bunurilor, considerându-se că acestea sunt adevărate;
- informațiilor furnizate de către terți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe
- identificarea bunului evaluat s-a făcut în concordanță cu documentele puse la dispoziție de proprietar, și cu observațiile efectuate în cursul inspecției.
- la elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii bunurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Nu s-a efectuat o expertiză tehnică și nici nu s-au putut verifica părțile componente ale bunului acoperite sau inaccesibile, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de folosință normală.
- bunul subiect a fost evaluat în starea găsită la inspecție. În cazul în care intervin modificări la o dată ulterioară inspecției, evaluatorul este degrevat de responsabilitatea neconcordanței situației de pe teren, față de cea descrisă în raportul de evaluare;
- se presupune că nu există vicii ascunse sau neevidențiate ale bunului, a căror existență ar face ca acesta să valoreze mai puțin;
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse, factori de mediu, etc. privind bunul , vicii care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neasumându-și nici o răspundere pentru astfel de vicii sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- metodele utilizate pentru estimarea valorilor în prezentul raport țin seama de practica internațională în privința evaluării bunurilor imobile.

- se presupune că toate datele și informațiile de piață sunt autentice și corecte.
- evaluatorul consideră că alegerea criteriilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare precum și valorile estimate prin aceste metode sunt corecte, logice și rezonabile, având la bază informațiile disponibile în perioada întocmirii raportului;
- valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și încă un interval de timp limitat după aceasta, deoarece piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate să fie 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
- bunul a fost evaluat în starea și configurația existentă la data inspecției.
- raportul de evaluare este valabil numai în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.
- evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață a bunului numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție în perioada întocmirii raportului, fără a omite în mod deliberat nici o informație, fiind totuși posibilă existența altor **informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință în perioada respectivă.**

I.10. Restricții de utilizare sau publicare

- prezentul raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris al evaluatorului și respectiv al clientului acestuia, cu precizarea expresă a formei și a contextului în care ar urma să apară;
- posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- nici una dintre părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea evaluatorului;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în cauză decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- evaluatorul nu va lua în considerare nici o solicitare a terților în ceea ce privește evaluarea bunului în cauză;

I.1.1. Declarația de conformitate cu SEV

Evaluatorul certifică faptul că:

- expunerea faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate și reflectă informații și cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele de lucru și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare A.N.E.V.A.R. – 2022, fără a se înregistra devieri de la cerințele specifice ale acestor standarde;
- nu am nici un interes prezent sau viitor pentru proprietatea care constituie obiectul acestui raport de evaluare și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele și opiniile evaluatorului au fost dezvoltate având la bază cerințele Standardelor ANEVAR.
- abordările în evaluare, precum și metodele de evaluare utilizate în raport sunt cele recomandate de către ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- îndeplinesc cerințele adecvate, de calificare profesională;
- am experiență în ceea ce privește categoria de proprietate care este evaluată;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport de evaluare;
- subsemnatul am realizat inspectia bunului imobil personal la data de 25.02.2022;
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute în prezentul raport, a fost estimată valoarea de piață a bunului imobil evaluat și a fost calculată redevența .

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin abordarea prin piață

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate cu privire la rezultatul evaluării, pentru opiniile exprimate în prezentul raport și pentru conținutul raportului de evaluare.

CAPITOLUL II **PREZENTAREA DATELOR**

II.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Terenul de 246,75 mp analizat este proprietatea **MUNICIPIUL BRAILA**

Conform Carte Funciara Nr.74304 Braila,nr cadastral 10197

Documentele care atesta drepturile de proprietate:

-PROCES VERBAL DE ADJUDECARE ANAF/14.06.2016

II.DATE DESPRE AMPLASAMENT

Zona este de spatii comerciale si industriale



III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Definirea pietei

Piata este definita ca fiind mediul in care bunurile, marfurile si serviciile se schimba intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul preturilor. Toate pietele sunt influentate de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si

cumparatorilor care, la randul lor, se afla sub actiunea unor influente sociale, economice, guvernamentale si fizice.

O piata activa este aceea in care au loc tranzactii independente efective, conform conditiilor de piata libera. Nu exista un numar prestabilit de vanzari care ar crea o piata.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Pasii principali ai analizei de piata sunt:

- 1) Incadrarea intr-o subgrupa aferenta bunurilor evaluate, delimitarea pietei specifice subgrupeii, evidentierea caracteristicilor in domeniul subgrupeii;
- 2) Analiza ofertei;
- 3) Analiza cererii;
- 4) Echilibrul pietei.

Piata bunului subiect este piata terenurilor

III.2. Analiza ofertei

Oferta reprezinta numarul de active sau bunuri de acelasi tip, care sunt disponibile

pentru vanzare, sau pentru inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit pret si intr-un anumit loc indica *gradul de raritate* a acelui tip de proprietate /activ.

Oferta se refera la disponibilitatea produsului, bunului mobil sau imobil

Oferta se manifesta, dupa caz:

- oferta de la stat
- oferta de la particulari
- oferta de la lichidatori sau executori

In cazul de fata oferta vine de la stat pentru concesiune teren

III.3. Analiza cererii

Cererea reprezinta numarul de bunuri sau proprietati/active de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Marimea cererii determina **atractivitatea** unei proprietati.

Cererea manifestata pe piata este in functie de cererea unor imobile moderne cu inovatii energetice, situate in puncte cu vad comercial bun

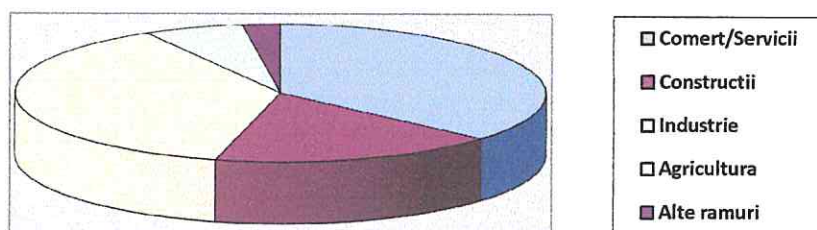
Piata se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane fizice sau juridice, care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Este spatiul imaginar unde se manifesta si se intalneste cererea cu oferta si se incheie tranzactii asupra diferitelor bunuri sau drepturi.

Piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, etc..

Piata bunului evaluat este piata terenurilor cu cea mai puternica dezvoltare in general. Aceasta piata este dominata in special de persoane juridice , societati comerciale care detin terenuri .In cazul de fata cererea este determinata de dorinta de folosire/ intregire a intregului lot cu un singur proprietar.

III.4. Echilibrul pietei

Incepand cu anul 2009 pana in prezent, economia mondiala traverseaza o perioada de criza, care se manifesta pregnant in toate domeniile de activitate. Ritmul cu care se construia pana la sfarsitul anului 2008 s-a redus simtitor, unul din motivele principale il constituie finantarea



2016

O analiza a Institutului National de Statistica privind investitiile realizate in economia nationala, ne indica o crestere de 7,2% in perioada 1.I-30.VI.2016 fata de perioada 1.I.-30.VI.2015.(au insumat 26874,1 mil.lei

Ramurile in care s-a realizat un volum mai mare de investitii sunt:industria și comert/servicii (**comerțul cu ridicata și amănuntul**, repararea autovehiculelor).

Piata a devenit incepind din 2008 ,a cumparatorului.Incepind din 2014 si in prezent,se inregistreaza cresteri ale cererii,deocamdata destul de mici spre un echilibru al pietii.

Analiza pietei-concluzii

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului

care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si **tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile**, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Imobilul se afla situat intr-o zona in care a existat cerere pentru proprietati de tip comercial. Puterea de cumparare a investitorilor este mica si foarte mica.

Conditiiile pietei raportate la preturile de tranzactionare , in Euro, au scazut cu 5-10 % in ultimele 6 luni.

Terenurile au preturi anuntate de vinzare de 15-70 eur/mp dar tranzactiile au loc si dupa un an la preturi diminuate

- oferte de inchiriere spatii depozitare – comerciale 1-7 EURO/mp

Piata constructiilor:

- Costurile actuale pentru constructia unei proprietati rezidential comerciale sunt de 250-500 EURO/mp desfasurat de constructie la care se adauga 50 EURO/mp util pentru amenajarea terenului: terase , alei, parcare, utilitati. Preturile oferite pentru cumparare sunt mici fata de cele de constructie (30-60%) .

O casa in zona,cu 100 mp constructie si 400 mp teren se anunta la vinzare cu 45.000 euro,iar tranzactia poate avea loc dupa un an cu 35-40.000 euro

Pentru constructiile de locuinte, spatii comerciale sau administrative si in general pentru piata imobiliara aceasta perioada este de stagnare si criza economica, a carei durata nu o poate prevedea nimeni cu exactitate.

Situatia proprietatilor de genul celei analizate este si mai dificila , cererile pentru cumparare si inchiriere fiind mai putine decat oferta.In cazul de fata nici nu exista concurenta pentru cerere

Evolutia preturilor din acest an va continua tendinta de domolare inceputa anul trecut, dupa o perioada de cativa ani in care salturile erau aproape duble in fiecare an.

Piata proprietatilor imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii , cererea este relativ scazuta. Situatia actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a transformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele.

4.1. Analiza pietei imobiliare la nivel national

România se afla pe locul 5 în Europa când vine vorba de cele mai mari cresteri ale prețurilor pe metrul patrat pe segmentul rezidențial în primul semetru din 2018, potrivit unui studiu realizat de RE/MAX în 15 state europene. Cu toate ca România este fruntasa în ceea ce priveste cresterile prețurilor în prima jumatate a anului 2018, daca este luat în calcul costul pe metrul patrat, acesta se situeaza la cca. 900 de euro. (sursa: *businessmagazin.ro*) Din 2014 pana in prezent, piata rezidentiala autohtona și-a revenit în mod vizibil: prețurile și-au încetat cursul descendent, volumul tranzactiilor a crescut, la fel ca și apetitul pentru dezvoltarea de noi proiecte. În marea majoritate a oraselor, prețurile au înregistrat usoare aprecieri, fapt care denota ca piața imobiliara din România revine încet-încet pe un trend ascendent. Acum însa noi dificultati pun sub semnul întrebării mentinerea acestei tendinte pe termen lung. Cu siguranta bancile au un cuint important de spus daca ne uitam la portofoliul in crestere a locuintelor executate silit. Scoaterea pe piata a acestor proprietati este o chestiune de timp. In cazul unei inflatii de astfel de proprietati, mai ieftine, intreaga piata rezidentiala poate fi trasa in jos.

Piata imobiliara in Romania in 2020

Autor: Laura Buci Z.F.

27.06.2020, 10:50 10129

Numărul vânzărilor de imobile a crescut în luna mai față de luna aprilie, dar numărul este mai mic față de anul trecut, potrivit unui raport al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI). Și numărul ipotecilor înscrise este mai mic.

Potrivit ANCPI, în luna mai 2020, au fost vândute, la nivel național, 32.089 de imobile, cu 5.068 mai multe față de luna aprilie 2020.

Cu toate acestea, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, la nivel național, în luna mai a acestui an este cu 12.367 mai mic față de perioada similară a anului trecut.

„Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în luna mai 2020, în București – 5.266, Ilfov – 3.838 și Cluj – 2.022. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Sălaj – 133, Covasna – 144 și Hunedoara – 234”, arată raportul.

În privința ipotecilor, la nivel național, în luna mai 2020, au fost înscrise 20.700 de ipoteci, cu 2.639 mai mic față de luna mai 2019. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate, în luna mai, în București – 5.915, Ilfov – 1.919 și Iași – 1.383. La polul opus, se află județele Gorj – 31, Sălaj – 32 și Harghita – 41.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în cea de-a cincea lună a anului 2020 sunt Dolj – 444, Timiș – 407 și Brăila – 350

ALTE OPINII

• **Consultanții imobiliari: "2020 se conturează drept cel mai bun an de după criză pentru investițiile imobiliare din România, existând tranzacții de peste 600 milioane euro cu proiecte de birouri care urmează să fie finalizate curând"**

Piața imobiliară din România continuă să crească pe toate segmentele, anul acesta, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers International.

Potrivit acestora, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru majorarea valorii capitalului investit.

Anul trecut, construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a țării, înregistrată în primele trei trimestre, mai precizează sursele citate, cu mențiunea că, totuși, reducerea ritmului de creștere economică în 2020 va influența și evoluția pieței imobiliare, chiar dacă performanța economică a României va fi mai bună decât în majoritatea țărilor din UE.

Țara noastră va continua să fie una dintre economiile europene cu potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul va încetini, conform consultanților din cadrul Colliers, iar implementarea unor reforme structurale majore în domenii precum mobilitatea forței de muncă sau educație ar debloca un potențial de creștere suplimentară, cu un efort destul de mic.

"Dincolo de evoluțiile interne, există schimbări pe plan extern, cum ar fi Brexit-ul, noile politici economice și comerciale ale Statelor Unite, tensiunile geopolitice în creștere, incertitudinile din zona euro sau încetinirea economiei Chinei. Însă, contextul extern va avea un impact neutru asupra creșterii economice estimate pentru România în 2020", mai susțin specialiștii, adăugând că anul curent se conturează a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România din perioada post-criză, întrucât există deja tranzacții în valoare de peste 600 de milioane de euro cu proiecte de birouri care ar putea fi finalizate în

curând, inclusiv tranzacția de 300 de milioane de euro din portofoliul Nepi Rockcastle, semnată deja, dar nefinalizată în 2019.

În același timp, segmentele industrial și de retail au evoluții pozitive, dar există limitări la nivel de ofertă, iar referitor la tendințe, experții estimează consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasă A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente.

"Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este des-tul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificărilor «verzi». Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", susțin sursele citate.

• **Specialiștii Colliers: "România a atins pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020"**

Anul curent prefigurează creșteri și pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în contextul în care stocul de circa 4,6 milioane de metri pătrați de spații logistice și industriale moderne din țară este la jumătate față de cel din Cehia și de patru ori mai mic decât cel din Polonia, mai apreciază consultanții Colliers International.

Potrivit acestora, aproximativ 500.000 de metri pătrați de noi spații pentru depozitare ar putea fi gata, acestea fiind construite de dezvoltatori care până nu demult erau mai activi în segmentul rezidențial sau de birouri, ceea ce înseamnă că România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020.

Totodată, centre comerciale în zone consacrate de birouri vor continua să se dezvolte pe fondul unui consum mai sănătos, proprietarii centrelor comerciale continuând să se concentreze pe îmbunătățirea experienței clienților, cu un accent special pe partea de agrement, mai spun specialiștii Colliers, menționând că dezvoltatorii vor căuta sinergii: noile mall-uri, de exemplu, se vor construi în zone consacrate de birouri sau vor avea propriile componente de birou sau rezidențial atașate.

Inclusiv apariția spațiilor de birouri partajate în centrele comerciale este o opțiune atractivă, iar în ceea ce privește segmentul de retail, va continua expansiunea în orașele mici și mijlocii, unde există deficit de spații moderne de retail, explică experții din cadrul Colliers.

Sursele citate mai afirmă: "Anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață, însă este puțin probabil ca trendul să se mențină și anul acesta. Există semne că lucrările de construcție încetinesc spre sfârșitul anului. Dar, atât timp cât economia are o evoluție ascendentă, ne așteptăm ca prețurile să crească moderat comparativ cu anul precedent, însă sub ritmul de creștere a salariilor. Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019".

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă și, în acest context, balanța migrației ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International.

Aceștia sunt de părere că o altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale de la noi din țară se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Compania de consultanță imobiliară și management al investițiilor subliniază că, dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electoralii reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura

9 din 10 companii din piața construcțiilor spun că actuala situație le va determina scăderea cifrei de afaceri la final de an.

88% dintre respondenții chestionați de agenția [IBC Focus Cluj](#) sunt de părere că vor avea scăderi la cifra de afaceri în 2020, 5,5% consideră că la final de an se vor înregistra creșteri, iar alți 5,5% sunt de părere că acestea vor stagna.

Dacă până luna trecută cea mai mare provocare a firmelor de construcții era găsirea și recrutarea de muncitori, noua situație schimbă total opțiunea. O treime din firmele care au răspuns demersului consideră că va crește șomajul în industrie.

Cei mai mulți (36%) consideră că restricțiile de mobilitate și măsurile de prevenție a răspândirii virusului pe șantiere vor determina o scădere a productivității muncii. Sunt și firme care văd oportunitatea din criză: 15% spun că noua situație îi va ajuta să recruteze mai ușor oameni.

38% din cei chestionați au observat o scădere a activității, în timp ce 35% au observat o ușoară încetinire sau chiar stopare a activității pe șantierele unde activează. Totuși, 24% au afirmat că nu au observat nicio modificare a activității, în timp ce 2% vorbesc chiar despre o accelerare a lucrărilor. Răspunsurile specialiștilor sunt confirmate de statisticile deținute de IBC Focus.

Construcțiile medicale par a fi cele mai atractive pentru investitori, urmate de construcțiile de infrastructură și cele rezidențiale mici. 50% din specialiști sunt de părere că statul ar trebui să crească numărul de investiții publice din piață pentru a susține industria.

Totuși, același eșantion nu se declară interesat de astfel de proiecte. Studiul privind pulsul pieței construcțiilor în contextul epidemiei cu Covid-19 este în derulare și până la momentul realizării acestei interpretări au dat curs chestionarului peste 300 de persoane reprezentând companii active în domeniu.

IBC Focus a demarat un studiu privind pulsul pieței construcțiilor în contextul epidemiei cu coronavirus. Chestionarul a fost transmis specialiștilor activi din piață și deja a înregistrat peste 300 de răspunsuri: 20% antreprenori generali, 20% arhitecți și proiectanți, 18% subantreprenori de specialitate, 42% producători sau furnizori de materiale.

Tipuri de investiții care vor susține piața

Construcții medicale – 199
Construcții de infrastructură – 156
Construcții rezidențiale mici - 153
Construcții industriale – 96
Construcții rezidențiale mari – 70
Construcții agro-zootehnice – 61
Construcții comerciale și retail – 50
Toate în aceeași măsură – 38
Construcții destinate spațiilor de birouri – 31
Construcții de hoteluri și pensiuni – 17
Construcții sportive și de agrement – 8

Sursa: chestionar IBC Focus

Piața a devenit începând din 2008 ,a cumparatorului.Incepind din 2014 si in prezent,se inregistreaza cresteri ale cererii,deocamdata destul de mici spre un echilibru al pietii.

Imobilul se afla situat intr-o zona in care a existat cerere pentru proprietati de tip industrial-comercial si de terenuri. Puterea de cumparare a investitorilor este medie . Potrivit operatorilor din piata(arendatori) preturile terenurilor de calitate din judet tind in acest an la o medie de 10.000 euro/ha(dr.agr.Titianu 0723271593)

Pentru constructiile de locuinte, spatii comerciale sau administrative si in general pentru piata imobiliara aceasta perioada este de stagnare si criza economica, a carei durata nu o poate prevedea nimeni cu exactitate.

Situatia proprietatilor de genul celei analizate este buna , cererile pentru cumparare si inchiriere fiind in crestere .

Evolutia preturilor din acest an va continua tendinta de domolire inceputa anul trecut, dupa o perioada de cativa ani in care salturile erau aproape duble in fiecare an.

Piata proprietatilor imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii , cererea este relativ scazuta. Situatie actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a transformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele.

III.5. ABORDARI IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

5.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare” . Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata , proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

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

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

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

5.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Conditiiile pe care trebuie sa le indeplineasca o constructie trebuie sa fie:

- 1 . permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de

proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

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

- **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona mediana spre periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.

- **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;

- **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii.

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

Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:
 - metoda comparatiei directe de piata
 - metoda proportiei (alocarii);
 - metoda extractiei;
 - metoda parcelarii;
 - metoda reziduala;
 - metoda capitalizarii rentei de baza.

III.5.2. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatia directa consta in analiza preturilor de vanzare recente sau a ofertelor de vanzare de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie a valorii acestuia.

Deoarece de obicei, este dificil de gasit bunurilor imobile comparabile identice, cu cel in cauza, trebuie aplicate corectii ale preturilor bunurilor imobile similare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea, pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale, numite **elemente de comparatie**.

Avind in vedere faptul ca terenul analizat in suprafata de 246,75 mp face parte din Zona de nord, cu precadere industriala si comerciala, s-au folosit pentru comparatii terenuri cu aceeasi destinatie dar care au suprafete mult mai mari. Pentru realizarea scopului evaluarii s-a avut in vedere pretul pe mp, si in grila de calcul nu am facut ajustari pentru suprafata.

Pentru aceasta abordare am selectat patru anunturi cu terenuri similare subiectului

Nr. crt	Elemente de comparatie	Teren subiect	Com. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
0	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii	fara	fara	fara	fara	fara
3	Cond. de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Cond. de vanzare		normale	normale	normale	normale
5	Coditiile pietei		Prezent .2022	Prezent .2022	Prezent 2022	Prezent 2022
6	Localizare	Zona Nord	Brailita	Brailita	Sos Baldovinesti	Braila Zona Nord
7	Caracteristici					
	Suprafata mp	246,75	(3500)	(14.168)	(10.0000)	800
	forma	regulata	sim	sim	sim	sim
	Front stradal				60	
	topografie	drept	drept	drept	drept	drept
	utilitati	fara	fara	fara	fara	fara
	zonare	com	similar	similar	similar	similar
10	C.M.B.U.	.com/ind	sim	sim	sim	sim
	Pret/mp(euro)		19	35	25	21

A-apa;EE-energie electrica;C-canalizare

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	1.00	1	1	1	1
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		19	35	25	22
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		19	35	25	22
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.95	1.75	1.25	1.10
Pret corectat		18.05	33.25	23.75	20.90
Localizare		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		18.05	33.25	23.75	20.90
Acces		mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil	similar
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1	-2	-1	0
Pret corectat		17.15	31.59	22.56	20.90
Destinatia (utilizarea terenului)	com/ind	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		17.15	31.59	22.56	20.90
Utilitati	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		17.15	31.59	22.56	20.90
Suprafata	1.00	1	1	1	1
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		17.15	31.59	22.56	20.90
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		1.85	3.41	2.44	1.10
		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	21	EUR/mp		
S teren = 246.75 mp		€	5,182		

In grila de mai sus s-au aplicat corectii la:

- oferta de -5 %/mp pentru C1,C2,C3 C4 ,fiind anunturi.
- localizare NU s-au efectuat.
- acces NU s-au efectuat
- pentru utilitati Nus-au efectuat

Valoarea totala cea mai mica a corectiilor brute a fost inregistrata de C4,adica 1,10 euro,ceea ce impune valoarea estimata unitara a terenului de **21 euro/mp**

De asemenea terenul este singurul asemanator cu subiectul

Estimarea redeventei

Conform *prevederilor legale* „ limita minima a pretului concesiunii se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i} \quad r = \text{redeventa anuala}$$

V=valoarea terenului

K=factorul de actualizare

K=Rb+Ri unde Rb-rata de baza fara risc;Ri-riscul investitiei

Rb=2,20% conform „VALOAREA”NR.33/12.2021 pag.69

Ri=1,2% insumind:

- risc exterior---0,35
- risc economic-0,25
- risc management-0,25
- risc interior-----0,25
- risc localizare—0,10

K=1,8%+1,2%=3,4%

$$\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i = 25$$

Valoarea de piata-----lei/mp= 103,92

Suprafata =246,75 mp

REDEVENTA

Redeventa anuala -----4,16 lei/mp

Redeventa lunara-----0,35 lei/mp

Redeventa anuala totala-----1.026 lei/an

III.5.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluata si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.

Abordarea prin venit se poate realiza prin doua metode :

- Metoda fluxului de numerar actualizat(DCF);
- Metoda capitalizarii venitului.

Metoda DCF incearca sa estimeze venitul net din exploatare anual dintr-o perioada de previziune viitoare, pe baza informatiilor curente.

Prin metoda capitalizarii , veniturile viitoare previzionate sunt convertite in valoare, fie prin impartirea venitului anual cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului, cu un coeficient multiplicator (inversul ratei de capitalizare).Aceasta metoda se aplica in cazul in care venitul este constant si perpetu.In cazul de fata chiriile practicate in piata in cele mai multe cazuri sint de 1 euro/mp dar nu am gasit nici anunturi nici informatii de contracte de de inchiriere in zona, relevante pentru o abordare prin venit credibila

III.5.3.Abordarea prin costuri

Abordarea pri cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea flzica, cat si deprecierea functionala.

In cazul de fata nefiind constructii pe terenul analizat nu s-a aplicat metoda

IV.ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII

Criterii de analiza a rezultatelor

Evaluatorul utilizează trei criterii de reconciliere pentru a formula o estimare a valorii finale semnificativă, argumentată și credibilă. Aplicarea adecvată a abordărilor, acuratețea informațiilor și a calculelor, precum și cantitatea și suficiența datelor prezentate în raport sunt corelate cu problema specifică a evaluării.

Adecvarea. Prin acest criteriu evaluatorul judeca coerenta fiecărei metode de evaluare cu scopul si destinatia evaluarii.

Precizia. Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a bunurilor imobile.

Cantitatea informațiilor. Criteriile anterior prezentate, respectiv adecvarea și precizia, trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care sunt adecvate și precise pot fi contestate dacă nu au la bază o cantitate suficientă de informație. Statistic vorbind, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere aspectele enumerate mai sus, am considerat **abordarea prin PIATA** ca fiind cea mai adecvată.

Opțiunea către valoarea estimată prin această abordare este justificată de numeroasele informații de pe piața specifică privind tranzacții/oferte recente cu bunuri imobile comparabile, și de faptul că datele comparative existente pe piața au o influență mai mare în intențiile de cumpărare.

Pe baza a toate considerentele ce au stat la baza determinării valorilor lor, care au fost prezentate pe parcursul acestei lucrări, în opinia evaluatorului, valoarea redevenței estimată pentru terenul evaluat în data de **1 martie 2022** pentru acordarea dreptului de suprafață indică valorile :

Vredevența anuală = 4,16 lei/mp/an

Vredevența lunară=0,35 lei/mp/lună

Argumentele care au stat la baza fundamentării acestei opinii, precum și principalele considerente privind valoarea de piață a terenului sunt:

- valoarea de piață a fost estimată ținând seama de ipotezele de lucru și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- rezultatul evaluării este opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate, în condițiile descrise în prezentul raport de evaluare.

Raportul de evaluare răspunde scopului propus și a fost realizat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare, precum și a metodelor de evaluare recunoscute și recomandate de ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA în concordanță cu Standardele de Evaluare A.N.E.V.A.R.ediția – 2022, fără a se înregistra devieri de la cerințele specifice ale acestor standarde.

Raportul de evaluare conține un număr de 27 pagini text și anexe

Intocmit
membru titular ANEVAR
Expert evaluator
Rusu Traian

