

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 693

din 25.11.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 46,00 mp, indiviz din 350,00 mp, situat în Brăila, str. Traian Demetrescu nr. 1A, NCP 79718, în favoarea , teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 29548/26.09.2022;

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, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 407/21.12.2011, anexa 6.34, poziția nr. 2;

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 46,00 mp, indiviz din 350,00 mp, situat în Brăila, str. Traian Demetrescu nr. 1A, NCP 79718, în favoarea , teren pe care se află amplasată construcția C1, 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 **3,40 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, cu modificările și completările ulterioare.

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, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

TUDOSE DANIEL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

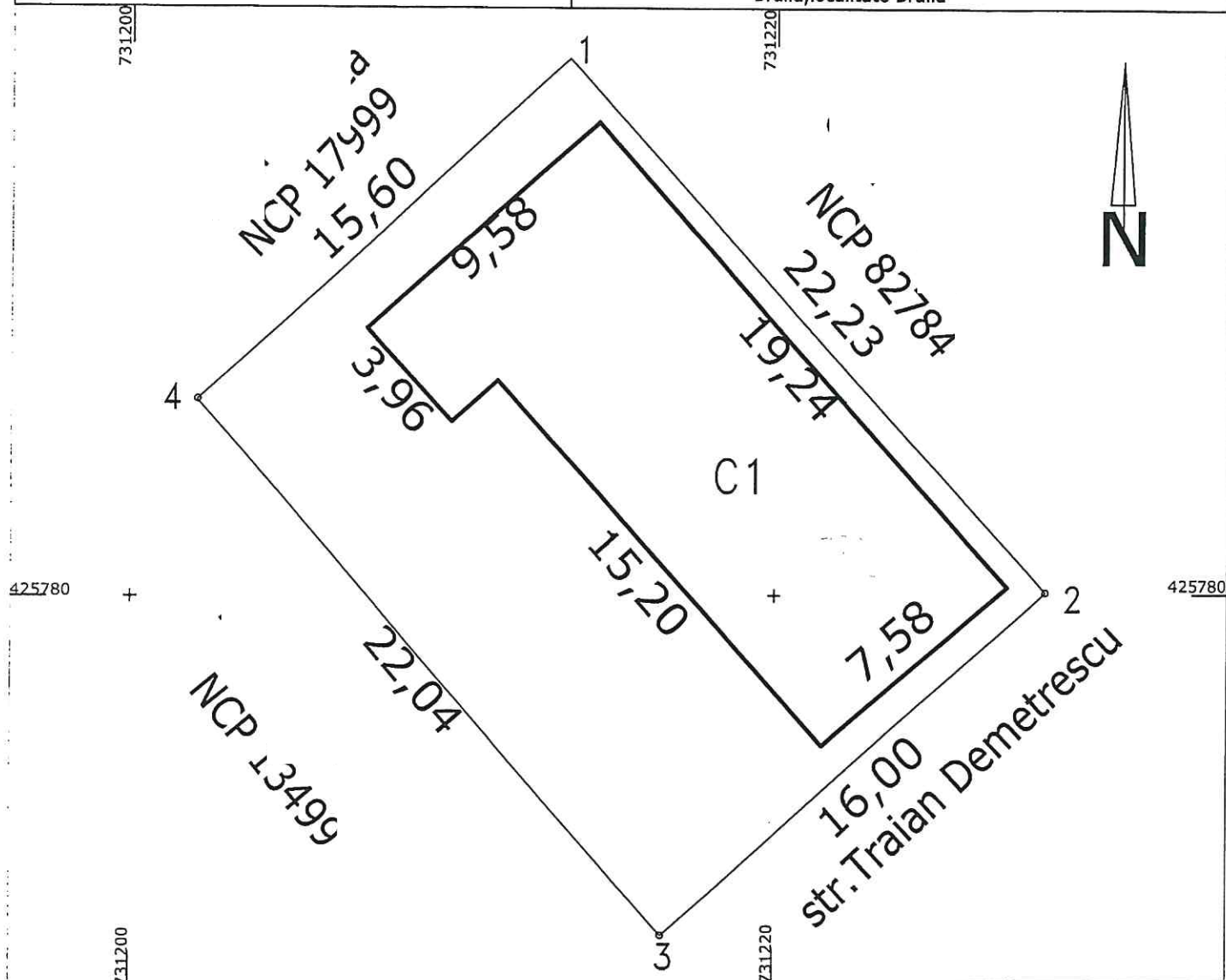
F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 693/25.11.2022

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
79718	350	Strada Traian Demetrescu, Nr. 1A

Cartea Funciara nr.:	79718	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
		Braila, localitate Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentuni
1	CC	350	Imprejurare: 3,2, gard metal, 2,1, gard plasa si nemate, 1,4, gard sirma si nemate, 4,3, gard lemn.
TOTAL		350	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
C1	LOCUINTA	153	Suprafata desfasurata=153mp, edificata in 1995
TOTAL		153	
		Suprafata totala masurata a imobilului=	350mp
		Suprafata din act=	350mp

Executant: STANESCU STEFAN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 28.09.2022	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	---



Expert tehnic judiciar
constructii civile, industriale
si agricole

Ing. Maria VASILE

PFA VASILE C.MARIA, e-mail: mariavasile3@gmail.com; CIF: 26307980, telefon 0723.712.679
Braila, str. Plevna nr. 197, Cont: RO51RZBR0000060003079904 – Raiffeisen Bank Ag. Braila

ANEXA NR. 2
LA HCLU NR. 693/25.11.2022
ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor
Autorizați din România

Evaluator autorizat - membru titular
Specializarea EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Bun imobil evaluat: Teren intravilan cu destinatie rezidentiala
Adresa proprietatii evaluate: Jud. Braila, Mun. Braila, Str. Traian Demetrescu nr. 1A
Proprietar: Municipiul Braila – domeniul privat

Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Braila

Data raport: 18.10.2022

Nr raport: BR_05_PF_10/2022

Evaluator Autorizat: ing. Vasile Maria
Membru Titular ANEVAR
EPI, EBM
Nr legitimatie 17006/2022

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

Primaria Municipiului Braila

Stimati parteneri

Conform contractului incheiat intre subsemnatul, ca prestator si solicitant, va transmitem Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii superficiei lunare si anuale. Am procedat la analiza documentelor, inspectarea obiectivelor de evaluat, prelucrarea datelor, estimare de valori si redactare raport.

Concluziile formulate au la baza Standardele de evaluare a bunurilor si metodologia specifica, reglementate prin Standardele de evaluare a bunurilor emise de ANEVAR. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Evaluarea din acest raport este valabila pentru data de referinta 18.10.2022. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru orice alte detalii va sunt necesare, precum si pentru a dezvolta impreuna noi proiecte, aplicatii, studii si certificari.

Cu stima,

Evaluator VASILE MARIA
Membru Titular ANEVAR
Specialitatea EPI, EBM
Legitimatia 17006



Certificare evaluator

Lucrarea este efectuada de PFA VASILE C. MARIA, prin Evaluator Autorizat Vasile Maria, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 17006 valabil 2022, asigurat profesional la Allianz Tiriac, care la data evaluarii indeplineste toate cerintele de pregatire permanenta. Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta profesionala semnificativa, de alta specialitate.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta vreo partinire pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor.

Evaluator autorizat,
Vasile Maria
Specialitatea EPI, EBM
Legitimatia 17006



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Solicitantul Raportului de Evaluare:

Scopul evaluării :

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului, in scopul constituirii unui drept de suprafata cu titlu oneros pentru suprafata de teren de 46 mp mp indiviz din 350 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Braila, situat in Municipul Braila, str. Traian Demetrescu, nr. 1A. In acest scop se va determina pretul suprafetei lunare si anuale. Restul suprafetei de 304 mp este concesionat de catre client conform contract nr. 9186/17.04.1995

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. Lucrarea se adresează strict scopului obiect raport.

Tipul de valoare

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, tipul de valoare ce va fi conferit in acest raport, pentru imobilul subiect, este *Valoarea de piata* asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare ANEVAR.

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

Utilizatorul desemnat : Primaria Municipiului Braila

Datele de referinta ale lucrării:

Data raportului de Evaluare : 18.10.2022

Data inspectiei efectuate de evaluator la cladirile subiect : **16.10.2022**

Data realizării lucrării : 19.10.2022

Moneda in care este conferita valoarea:

Rezultatele evaluării se exprimă în moneda națională, RON.
Pentru echivalente valutare se va utiliza exclusiv moneda EUR,
curs de schimb BNR din 18.10.2022: 1EUR=4.9357 RON

Sinteza: Valoarea estimata a dreptului de suprafata: 3,40 lei/mp/an, respectiv 0,30 lei/mp/luna
Pentru suprafata indiviza de 46 mp: 158 lei/an, respectiv 13,20 lei/luna

Bazele evaluării:

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR compuse din:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



Procedura de evaluare :

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape: □ documentarea, pe baza datelor furnizate de client la solicitarea evaluarii □ inspectia cladirilor; □ clarificarea conditiilor evaluarii, a limitelor si incadrarile in standarde; □ prelucrarea datelor culese □ aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru stabilirea valorii si sortarea rezultatelor conform algoritmilor specifici.

Obiectul evaluarii il constituie terenul descris in contractul de evaluare, preluat in cele ce urmeaza. Bunurile analizate se considera functionale conform destinatiei declarate, impreuna cu toate bransamentele proprii, racordurile la utilitati, cu toate retelele si instalatiile. Accesul la calea publica se face prin terenul aferent, fie in cota indiviza fie proprietate, a tuturor cladirilor din amplasament, avand deschidere directa la strada din adresa.

Teren	Nr. Cadastral	Adresa	S _{MB} * mp	S _c ** mp	S _s *** mp
Intravilan	79718	str. Traian Demetrescu nr. 1A	350	304	46

* Suprafata terenului de la adresa mentionata detinuta de Municipiul Braila – domeniul privat.

** Suprafata de teren concesionata de catre client, indiviza din suprafata totala.

*** Suprafata de teren liber pentru care se solicita drept de superficie cu titlu oneros, indiviza din suprafata detinuta de catre Municipiul Braila – domeniul privat.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre solicitant;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii istorice privind cladirile din Centrul vechi

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

Ipoteze si ipoteze speciale :**Ipoteze:**

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in copie, in forma necertificata, asa cum acestea au fost oferite de catre proprietarul cladiri (fotocopii), fiind utilizate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare de autenticitate; verificarea autenticitatii se considera privilegiul utilizatorului desemnat al lucrarii;
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si nu se iau in considerare

grevari, litigii sau alte situatii.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informatiile tehnico-economice furnizate si asumate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Identificarea cladirilor la inspectarea vizuala s-a bazat deasemenea pe aceste date si dimensionari. Masuratorile de cadastru sunt prioritare, acolo unde acestea exista.

Urbanism:

- s-a presupus fiecare cladire analizata ca fiind conforma tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, lucrarea de evaluare nefiind echivalenta cu o validare a acestor aspecte si neavand aceasta tema.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica aparenta si conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator; acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/construcitiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea cladirii evaluate; evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile imposabile estimate sunt in ipoteza ca nu exista asa ceva; daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la necesitatea recorelarii valorii imposabile raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai argumentata a valorii in conditiile tipului valorii selectate; evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii; alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a adnota contractul de evaluare si de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- se considera dreptul de proprietate legal existent asupra imobilului evaluat;
- se considera cladirile analizate ca fiind legal construite, dobandite, existente si functionale, aflate in regimul patrimonial al contribuabilului solicitant raport;
- plansele si schitele oferite ca baza de calcul pentru suprafetele cladirilor analizate, sunt considerate corecte si asumate de catre solicitant.
- s-au prezentat documentatii cadastrale aferente imobilului evaluat;



- exista extrase CF ptr informare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

DATE PRIVIND IMOBILUL SUBIECT. ANALIZA DATE

Descriere: **Judet** **Braila** **localitate** **Mun. Braila**
Str. Traian Demetrescu nr. 1A

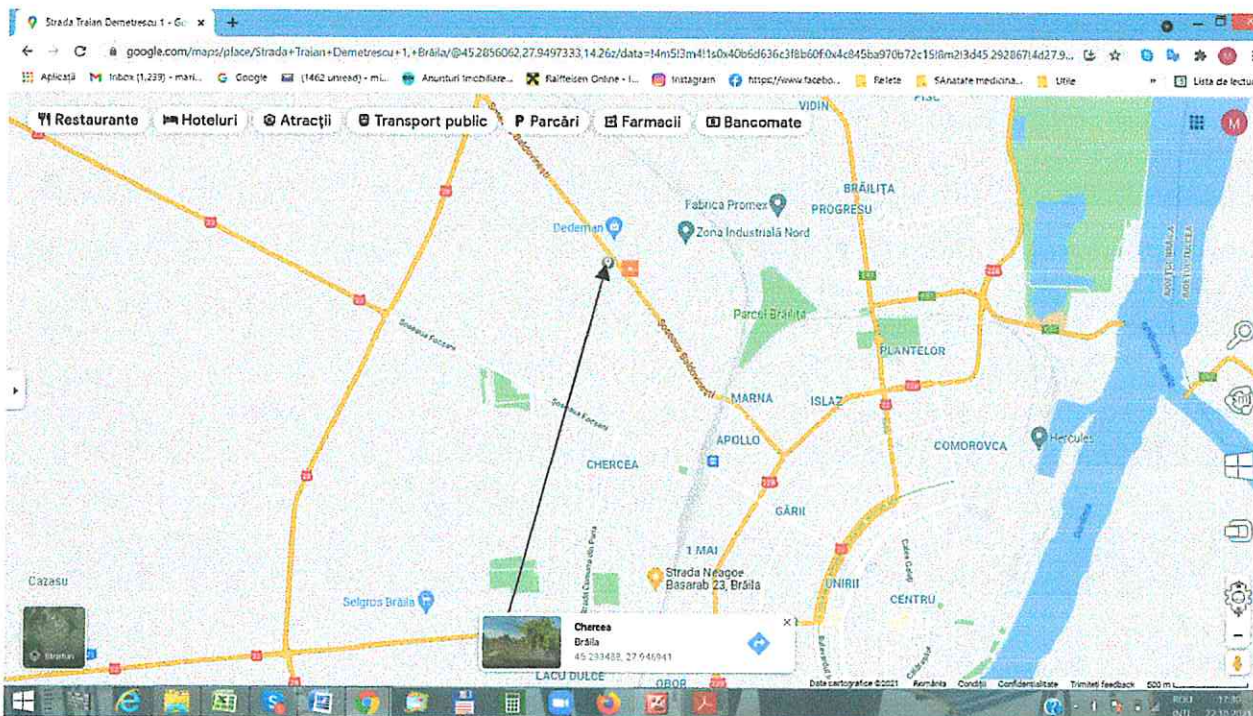
Terenul cu nr. cadastral 79718 are suprafata totala de 350 mp si este detinut in proprietate de catre Municipiul Braila – domeniul privat. Din aceasta suprafata, 304 mp sunt concesionati de catre client conform contract 9186/17.04.1995. Restul de 46 mp reprezinta obiectul evaluarii. Pe terenul mentionat exista constructia C1 –locuinta - cu regim de inaltime parter. Cladirea C1 cu nr. cadastral 79718-C1 are suprafata construita si desfasurata de 153 mp. Constructia este detinuta de clienta, Tomica Mihaela.

Terenul are o deschidere de 16 m la strada Traian Demetrescu si este la mica distanta de intersectia cu Soseaua Baldovinesti.

Este imprejmuit cu gard din lemn si plasa sarma spre vecini si lemn spre strada.

Vecinatati:

NV: imobil proprietate privata
NE: imobil proprietate privata
SV: imobil proprietate privata
SE: strada Traian Demetrescu



Definirea pietei

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta.

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii. Este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

Drepturile de proprietate

Imobilul analizat este proprietatea solicitantului – constructia C1 - si a Municipiului Braila – domeniul privat – terenul - in conformitate cu documentele anexate:

- Autorizatia de construire nr. 285/14.06.1995
- Extras CF 89887/04.10.2021
- Documentatie pentru inscriere in Cartea Funciara cu planuri si schite
- Incheiere de inscriere in Cartea Funciara
- Contract de concesiune nr. 9186/17.04.1995 cu act aditional nr. 1/10.07.2020

Dreptul de proprietate se considera deplin, iar contribuabilul beneficiar indreptatit al evaluarii.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona preponderent rezidentiala, formata din cladiri cu regim de inaltime P-P+1-2 dar si spatii comerciale si administrative, atat independente cat si la parterul acestor cladiri; imobilul este situat in zona marginala a municipiului Braila, respectiv zona cartierului Chercea.
- Unitati comerciale: la distanta mica: magazin de materiale de constructii si bricolaj -Dedeman, magazin alimentar, pizzerii, magazine de imbracaminte, RAR, fabrica de paine „Vel Pitar”;
- Unitati de invatamant: Scoala nr. 24 „Gheorghe Naum”
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica – Complex medical „Venetia”
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie/mica;
- Institutii de cult, muzee: la distanta medie – Biserica Stefan cel Mare
- Parcuri, spatii verzi: la distanta mica
- Lacuri: Lacul Sarat la distanta mare

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: inexistentă
- Altele: nu se cunosc

Artere de circulatie:

- Auto: str. Traian Demetrescu, Soseaua Baldovinesti
- Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate doua/una banda de circulatie pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: Statie de autobuz si microbuz la distanta mica
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: gara fluviala la distanta mare

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal redus



Informații despre amplasament

- Clădire cu regim de înălțime parter, tip locuință, edificată în 1995.
- Teren deținut în proprietate de către Municipiul Braila – domeniul privat.

Ceea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală. Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- ☐ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ☐ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, a fost realizată analiza celei mai bune utilizări a terenului liber, prin prisma construcțiilor existente.

Utilizare permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibilă: în cazul utilizării rezidențiale (utilizarea actuală), posibilitatea fizică este evidentă.

Fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți rezidențiale. Pentru spațiul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea rezidențială. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

METODOLOGIE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare, aplicate în conformitate cu prevederile standardelor.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extractia, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Toate cele șase tehnici de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin cost:

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin această abordare.

Evaluarea construcțiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă

profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda comparațiilor unitare, utilizând costul de edificare a unor construcții similare. În cazul construcțiilor evaluate s-a estimat costul de înlocuire prin utilizarea îndrumarului „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” – Corneliu Șchiopu – Editura Iroval București, 2010 actualizat la 2015.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin metoda segregării, prin care se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de reconstrucție. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ☐ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:
 - ☐ uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată)
 - ☐ uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată** , segregat între elementele cu viața scurtă și elemente cu viața lungă - cf. P135/1999
- ☐ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- ☐ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc;

Calcularea costului de înlocuire net presupune scăderea din costul de înlocuire brut a deprecierei totale.

Abordare prin venit:

Evaluarea se poate realiza prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
 2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R
 3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula: $V_{cap} = VNE / R$
1. Estimarea venitului brut din exploatare (VNE) se realizează astfel:
- se fac previziuni ale veniturilor din închiriere
 - se estimează venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni
 - se estimează un grad de ocupare de la unul mediu, regăsit în piață (10 luni din 12) și se estimează venitul brut efectiv (VBE)
- Se estimează cheltuielile aferente proprietarului astfel:
- ☐ Impozit – 1,5% din costul de înlocuire net al clădirii înaintea depreciierilor externe
 - ☐ Asigurare – 0,2% din costul de înlocuire net al clădirii

□ Cheltuieli pentru reparații – 0,5% din costul de înlocuire net al clădirii

Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R

Estimarea ratei de capitalizare nete are la baza analiza prezentata de companiile de specialitate in nr. 3/03.2015 al revistei "Valoarea oriunde este ea" publicata de ANEVAR si in care marja este cuprinsa intre 9.50 – 11.50 %.

1. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula:

$$V_{cap} = VNE / R$$

Abordarea prin piață:

Este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizanduse ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Evaluarea terenului se face în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa. Pentru evaluarea terenului, se tine seama, de c.m.b.u. determinat pentru ansamblu imobil, astfel incat abordarea terenului subiect se realizeaza prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt corectate/ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Corectiile/Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Corectiile/Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

