

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 769

din 27.12.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 127,00 mp, indiviz din 567,00 mp, situat în Brăila, str. Jderului nr. 7, NCP 98291, în favoarea solicitanților [REDACTED], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnilor [REDACTED], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27553/28.09.2022;

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. 528/30.09.2021, anexa 1.144, poziția nr. 3;

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 127,00 mp, indiviz din 567,00 mp, situat în Brăila, str. Jderului nr. 7, NCP 98291, în favoarea solicitanților [REDACTED]
[REDACTED] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **6,41 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 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN ANDREI VĂRZARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

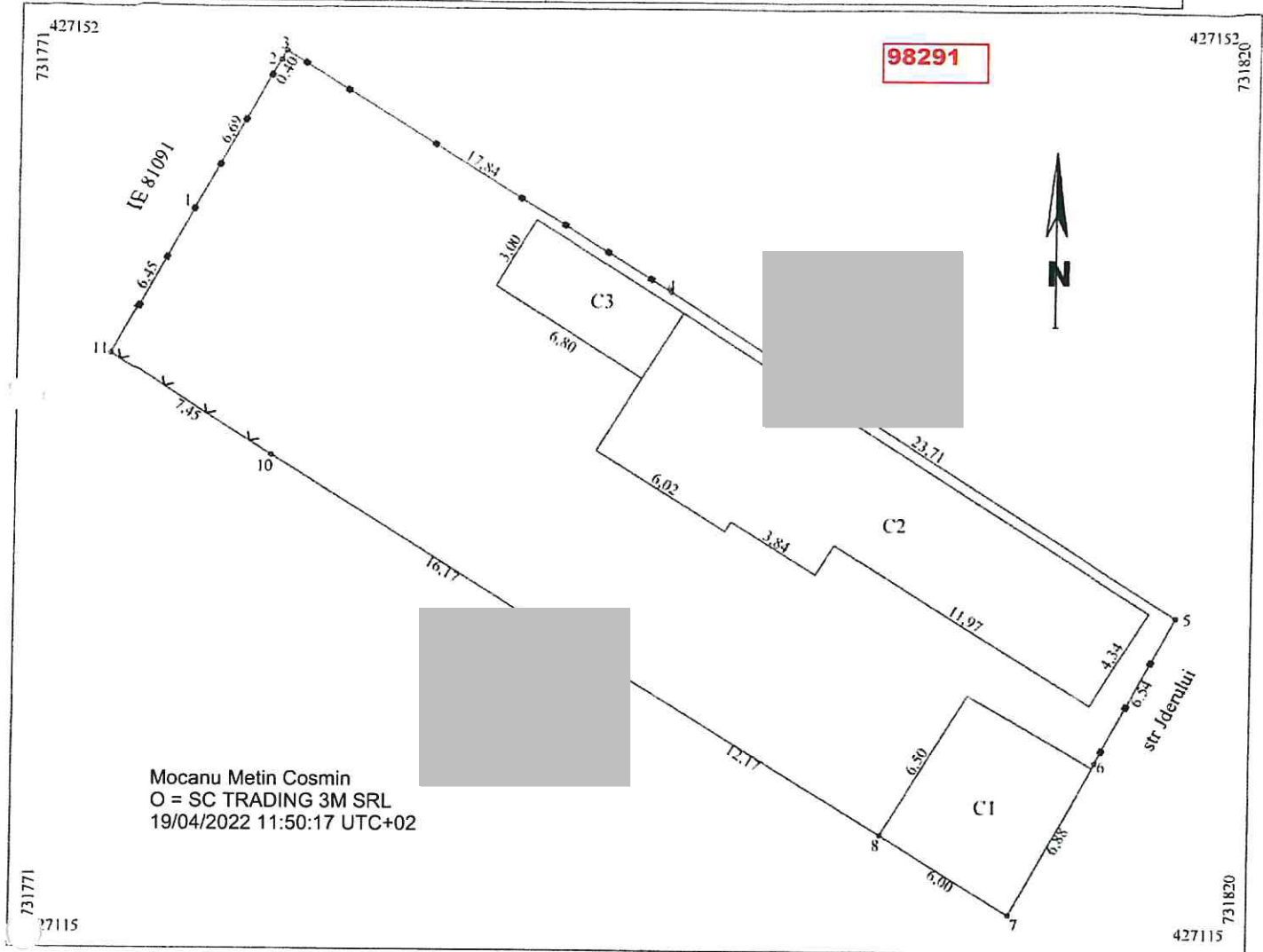
ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:250

RG1 30373/2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	567	strada Jderului nr. 7
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria curti constructii situat in Mun. Braila, strada Jderului nr. 7, jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată					
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren	Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou				
98291	98921/Braila	567 m ²	Loc. Braila, strada Jderului nr.7, jud Braila	curti constructii	Primaria Braila 407 mp si 90 mp in indiviziune

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros pe o perioada de recuperare 25 ani si estimarea pretului superficiei lunar si anual

CLIENT:

Proprietar:

BENEFICIAR:

Data evaluarii: 02.11.2022

Data raportului: 04.11.2022

Data inspectiei : 02.11.2022

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului.



Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: LAZAR MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;
Nr. legitimatie 18540; specializarea EPI / EBM

Adresa : Braila, strada Școlilor, nr.1

Contact: tel 0740108586; fax 0239-634904 email : lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care mi-au fost puse la dispoziție și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe parti implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus ca informațiile prezentate de aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren detinut in indiviziune de catre Primaria Mun Braila si sotii Mocanu Nicusor si Nicoleta in suprafata totala de 567 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Jderului, nr 7, jud Braila, inscris in CF 98291/Mun. Braila, avand nr. cadastral 98291.

Pe teren au fost identificate: o constructie cu destinatia locuinta in suprafata construita la sol de 113 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 98291, sub nr cad 98291-C1 ; o constructie cu destinatia anexa garaj in suprafata construita la sol de 21 mp, cu nr. cad 98291-C2; un garaj in Sc la sol de 38 mp – fara acte, care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra constructiilor este detinut in mod exclusiv de

Centralizator proprietate imobiliară evaluată					
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren	Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou				
98291	98921/Braila	567 m ²	Loc. Braila, strada Jderului nr.7, jud Braila	curti constructii	Primaria Braila 407 mp si si 160 mp în indiviziune

Scopul evaluării - stabilirea pretului superficiei lunare/anuale cu recuperarea in 25 de ani; stabilirea superficiei cu titlu oneros pt suprafata de 407 mp apartinand Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, în vederea constituirii unui drept de superficie si estimarea redeventei-superficiei.

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 02.11.2022

La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **4.9010 lei/euro.**

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile si documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport.

Au fost consultate ofertele agentilor imobiliare, publicatiile de specialitate privind piata terenurilor, etc.

De asemenea, consultantul a utilizat informatii existente in arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluarii - metode de evaluare.

In functie de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordari pentru determinarea valorii, abordari larg acceptate de institutiile financiare, instante de judecata, companii, etc. si recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;
- abordarea prin venit.

Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin piata , metoda comparatiilor directe.

Concluzii: In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI, amplasat in Braila, Strada Jderului, nr 7, jud Braila, inscris in CF 98291/Mun. Braila, avand nr cadastral 98291. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este 25 €/m², echivalentul a 122,53 lei/ m², astfel:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată							
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren	Adresa	Valoare de piata estimată		Valoare de piata estimată	
	nou			EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
98291	98921 Braila	567 m ²	Loc Braila, strada Jderului nr.7, jud Braila	14,175 €	69,472 lei	25.00 €/m ²	123.72 lei/m ²

PROPRIETARI INDIVIZIUNE	Suprafață teren	PRET /MP	Valoare de piata estimata	Valoare de piata estimata
Mun. Braila	407 m ²	25.00 €/m ²	10,175 €	49,868 lei
	160 m ²		4,000 €	19,604 lei

Curs BNR 4.9010 lei/euro

CALCULUL PRETULUI DE SUPERFICIE

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	122.53 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	407 m ²
Valoare teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (lei)	49,868 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp/an)	6.41 lei/m ² /an
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	2,608 lei/an
Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.53 lei/m ² /luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	217 lei/luna

Ipoteze

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant si reprezentantul beneficiarului.

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv planurile terenului si documentatia cadastrala

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat construcțiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente,

circulare sau in declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de superficie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fără TVA.

Lazar Mihaela

Expert evaluator, membru titular ANEVAR

Nr leg 18540, valabila 2022



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata de 567 mp categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Jderului, nr 7, jud Braila, inscris in CF 98291/Mun. Braila, avand nr. cadastral 98291

Centralizator proprietate imobiliară evaluată					
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren	Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou				
98291	98921/Braila	567 m ²	Loc. Braila, strada Jderului nr.7, jud Braila	curti constructii	Primaria Braila 407 mp si M 160 mp in indiviziune

Pe teren au fost identificate:

- o constructie cu destinatia locuinta in suprafata construita la sol de 113 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 98291, sub nr cad 98291-C1 ;
- o constructie cu destinatia anexa garaj in suprafata construita la sol de 21 mp, cu nr. cad 98291-C2;
- un garaj in Sc la sol de 38 mp – fara acte,

care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut in mod exclusiv de

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asupra terenului : drept de proprietate indiviz

PROPRIETARI INDIVIZIUNE	Suprafață teren
Mun. Braila	407 m ²
	160 m ²
TOTAL SUPRAFATA	567 m²

Asupra constructiilor edificate pe teren dreptul de proprietate este exclusiv fiind detinut de catre persoanele fizice Mocanu Nicusor si Mocanu Nicoleta

In cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul si utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus amintite in vederea **constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, stabilirea superficiei lunare si anuale** .

Client: sotii Mocanu Nicusor si Nicoleta ;

Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului.

Data evaluării este data de referință a evaluării și la care aceasta este valabilă. Data evaluării este data valabilă a valorii de piață estimată în cadrul raportului de evaluare întocmit, în condițiile impuse de specificul pieței imobiliare, a cererii și ofertei ce caracterizează piața imobiliară și a preferințelor vânzătorilor și cumpărătorilor în acel moment. Valoarea de piață estimată în acest raport este valabilă pentru data evaluării și pentru scopul evaluării.

Data evaluării este definită ca fiind data la care este valabilă concluzia asupra valorii.

⇒ Data evaluării este 02.11.2022

⇒ Data raportului : 04.11.2022.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 02.11.2022 in prezenta solicitantului raportului, dl Mocanu Nicusor.

Inspectia la locatia proprietatii imobiliare subiect a constat intr-o vizionare integrală (interior-exterior) a proprietatii imobiliare subiect și a locației. Clientul a pus la dispoziție documentele solicitate, reprezentative pentru realizarea activității de evaluare a proprietatii imobiliare cu scopul precizat anterior, a confirmat și a semnat fișa de inspecție completată de către evaluator la locație. Accesul a fost neîngrădit la toate informațiile solicitate relevante.

Localizarea a fost realizată pe baza adresei poștale și a planului de amplasament și delimitare

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

In vederea stabilirii valorii de piata a imobilului supus evaluării s-au avut in vedere standarde ANEVAR 2022 care sunt compuse din:

- Editia 2022 a Standardelor Internationale de Evaluare, la care se adauga:
- Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluării

- SEV 100 – cadrul general care include defintia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 –Abordari si metode de evaluare

- Cadrul legal - legislatia in vigoare

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.

1.7. Tipul valorii estimate:

Valoarea de piata

Tipul valorii este adecvat scopului evaluarii respectiv stabilirea **valorii de piata** a bunurilor mentionate anterior in vederea tranzactionarii acestora asa cum este recunoscuta aceasta in cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 , SEV 104- Cadrul general.

Conform acestui standard, *„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

1.8. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 02.11.2022 de 4,9010RON / EURO.

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului și construcțiilor;

⇒ Extras CF 98291/Mun Braila

⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2022 precum și a ghidurilor ANEVAR 2022;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Definirea misunii de evaluare;

- Stabilirea termenilor de referință, a ipotezelor valabile care au stat la baza întocmirii raportului;
- Colectarea datelor; Documentarea pe baza unor liste de informații solicitate clientului;
- Inspectia bunului mobil;
- Selectarea tipului de valoare
- Analiza și verificarea informațiilor culese; Analiza pieței
- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării și concluzia asupra valorii;
- Redactarea raportului de evaluare.

1.11. Responsabilitatea față de terți / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitanți, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important,

sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat

Raportul este confidential, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați

despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren în suprafața de 567 mp categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Jderului, nr 7, jud Braila, înscris în CF 98291/Mun. Braila, având nr. cadastral 98291.

Construcțiile edificate pe teren **NU** fac obiectul evaluării

2.2. Descrierea amplasamentului

Teren în suprafața de 567 mp

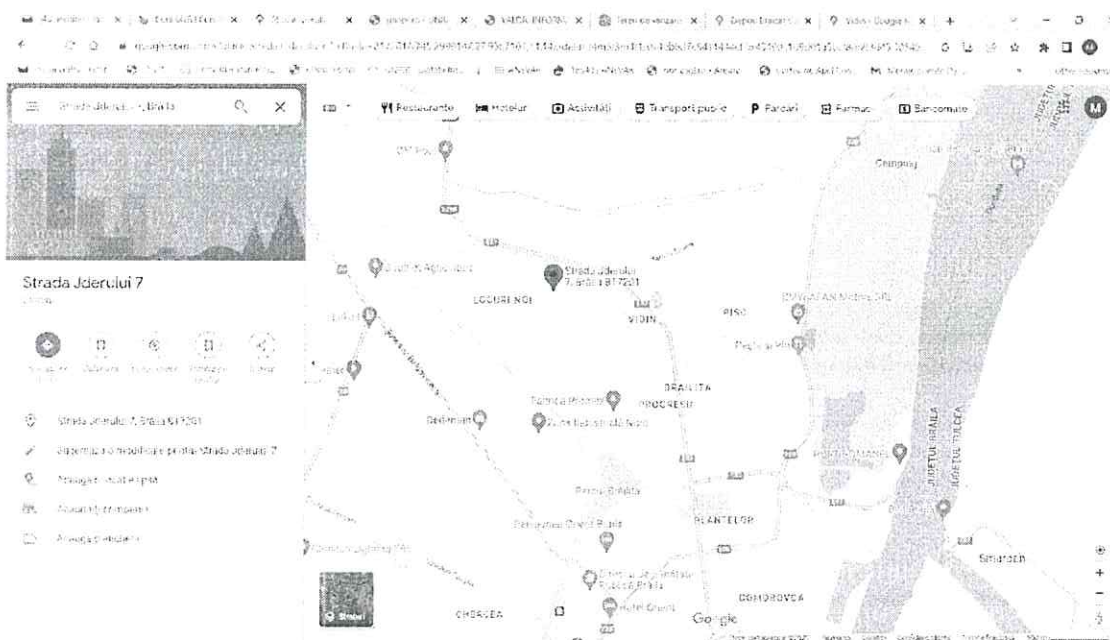
Categorie folosință: cc

Forma – regulată

Topografie – plană

Branșamente utilități:

- Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul, este zona Vidin-Subzona industriala Nord, zona 4 a Mun Braila, pe strada Jderului nr. 7.



a) Cartier Radu Negru, de la str. Mecanizatorilor (inclusiv), Calea Calarasilor de str. Milcov spre iesire, strazile de la str. Chisinau spre Sos. De Centura, de la str. Simion Barnutiu spre Sos. de Centura si calea ferata (din Ans. Buzaului)

b)Cartier 1 Mai-partial, adica de la str. Dorului, str.Bradului, str.Comuna din Paris, de la str. Ceahlaului, str.24 Ianuarie 1859, str. Victor Vargolici si Sos.Baldovinesti

spre periferia Municipiului Braila(si Zona Industriala Nord)

c)Cartier Vidin de la Vadul Catagatei,str.Valea Calugareasca, str Nicopole intre str.Valea Calugareasca si str. Targovistei, Str.Targovistei pana la str. Industriei spre periferia Municipiului Braila, spre Galati

Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori avand in vedere localizarea periferica.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. 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 disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere și oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelate piete. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosintei acestora nu implica și transportul efectiv al bunului, iar fiecare cladire vanduta sau cumparata este diferita de celelalte prin pozitionare, alcatuire, infrastructura aferenta etc.

In ceea ce priveste zona analizata in care se afla proprietatea subiect, respectiv zona limitrofa/periferica a loc Braila, factorii care influenteaza in mod negativ cererea in aceasta zona sunt reprezentati de:

- infrastructura nu foarte bine dezvoltata;
- zona periferica a localitatii;
- acces ingreunat la mijloacele de transport in comun, la institutiile de invatamant, lacase de cult etc ;
- Acces pietonal si auto ingreunat;
- Vecinatati atipice ;

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

2.3.1. Analiza pietei specifice. Analiza cererii si a ofertei

Imobilul evaluat este teren intravilan .

Aria pietei este una urbana, si apartine unei zone limitrofe de tip rezidential.

Valorile de piata a terenurilor similare inregistreaza o usoara crestere in zona analizata , crestere datorata in principal reabilitarii strazilor.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- reduca pe de o parte din cauza politicii monetare a bancii centrale, a politicii de risc a bancilor in acordarea creditelor, lipsei de lichiditati si pe de alta parte cererea este reduca datorita amplasarii terenului;

Caracteristici oferta:

- oferta de terenuri libere in zona analizata este destul de reduca.

In zona sunt totusi proprietati imobiliare oferite la vanzare (teren +constructii) la preturi reduse de tranzactionare . Multitudinea de astfel de oferte regasite de timp indelungat in piata atesta faptul ca cererea de astfel de proprietati este reduca.

De asemenea, zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se caracterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale ale caror solutie constructiva predominanta este din chirpici sau BCA-uri. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri medii spre mici.

In ceea ce priveste cotaia terenurilor situate in zona 4 a orasului, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata la 21 euro/mp si poate ajunge

chiar si la 56 euro/mp pentru terenuri cu deschidere mai generoasa si amplasare superioara

Ca si o concluzie a celor expuse anterior: cererea mai mica decat oferta piata a cumparatorului.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor (abordarea prin venit) , implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin 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 fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1 . Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a

genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. 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.

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

CMBU a terenului liber este acea 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.

3.1.2. 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. In cazul de fata terenul este construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Utilizarea 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 analiza 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 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 construibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

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 - rezidentiale.

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

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. 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.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor

proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietățile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – preturile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu preturile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 3 proprietăți comparabile.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;

- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, etc.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta minima de terenuri pentru vanzare, informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vanzatori si de la agentile imobiliare.

In cazul terenului subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei comparabile a caror caracteristici principale sunt prezentate in Anexa 2, astfel:

Fişa de colectare a informaţiilor de piaţă				
Elemente de comparaţie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafaţă (mp)	567 m ²	500 m ²	500 m ²	770 m ²
Pret de ofertă(euro/mp)		34.00 €/m ²	21.00 €/m ²	21.00 €/m ²
Marja de negociere(euro/proprietate)		10%	10%	10%
Pret oferta-marja de negociere(euro/proprietate)		30.60	18.90	18.90
Localizare	Loc. Braila, strada Jderului nr.7, jud Braila	Loc. Braila zona Vidin langa Depou	Loc. Braila zona Vidin cartier Tei	Loc. Braila zona Vidin cartier Tei
Zona in cadrul localitatii	Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4
Destinaţie	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Situatia actuala	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	apa, en el	pe prop	la limita prop	la limita prop
Forma în plan	regulată	regulată	regulată	regulată
Deschidere	6.54	13	20.00	28.00
Raportul laturilor	0.08	0.34	0.80	1.02
Acces	asfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
Influenta coltului	nu	nu	nu	nu
Teren in exces/surplus	nu			
Adresa site anunt		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-pret-corect-IDgagdQ.html	https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-vidin-progresul-4-191885	https://www.imoradar24.ro/anunturi/770-mp-teren-vanzare-vidin-progresul-4-191873

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

<i>Explicatii ajustari</i>	PT Comp C care beneficiaza de amplasament mai mare a fost necesara o ajustare pozitiv ade 2 euro/mp fiind binecunoscut faptul ca pentru terenurile mai mari pretul ofertat este in general mai scazut urmare efortului financiar mai mare care necesita din partea investitorilor. comparabile a si b similare ca si dimensiuni			
Utilități disponibile	apa, en el	la limita prop	la limita prop	la limita prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.000	0.000	0.000
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari			
Acces	public	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari			
Deschidere (ml)	6.54	13	20	28
Raportul laturilor	0.08	0.34	0.34	0.80
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari			
Forma în plan/topografie	neregulată/plan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
Utilizare (CMBU)	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari			
Situatia actuala	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari			
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		0.00%	20.00%	30.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		0.00	3.02	4.84
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ajustat (€)		24.47 €/m²	18.13 €/m²	19.95 €/m²
Ajustare totală brută procentuală (%)		0%	20%	30%

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR**Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM****SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1****telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro**

Ajustare totală brută absolută (€)		0.00	3.02	4.84
Comparabila cu cea mai mică ajustare bruta absoluta si care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila A astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei A, respectiv 25 eur/mp rotunjit				
Suprafața amplasament (mp)	567 m ²	Pret euro/mp	25.00 €/m ²	122.53 lei/m ²
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)			14,200 €	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)			69,594 lei	

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemanări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății comparabile A unde Pret corectat/mp = 25 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 122.53 lei/mp, deoarece în acest caz, corecția bruta totală este cea mai mică, terenul dispune de aceleași amplasare și utilități.

Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții. Deoarece corecția totală este mai mică pentru imobilul A, rezultă că valoarea de piață estimată este de 25 euro/mp.

Valoarea a fost corelată și cu prețurile medii de tranzacționare a terenurilor din zona 3, zona în care se încadrează și terenul evaluat, conform grilei notariale 2022.

Astfel, teren liber proprietatea exclusivă zona 4 este cotate la 150 lei/mp, terenul liber de construcții echivalentul a 30 eur/mp la data evaluării.

2022: Valori orientative ale proprietăților imobiliare din județul Braila		
MUNICIPIUL BRAILA		
TERENURI		
Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret lei/ mp
1	Zona 0	750
2	Zona 1	625
3	Zona 2	470
4	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5	Zona 4 + Str. Teiului, str. Frasin, cart. SITAS	150
Teren intravilan agricol **		150
6	Sos.Rm. Sarat	70
7	Sos. de Centura	70
8	Sos.Focsani	70
9	Sos.Baldovinesti	70
Teren extravilan lei/ha		
1	Extravilan Braila	45.000
NOTA		
Pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 m, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decât 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.		
** Se ia în considerare ca terenurile au deschidere la soselele naționale.		
- Dacă NU au deschidere la soselele naționale se poate aplica o reducere a valorii cu 10%.		
- în situația în care terenul intravilan agricol se află în alte zone decât cele de mai sus, se va lua în considerare zona corespunzătoare cea mai apropiată și se va diminua cu 15 %.(valabil și pentru terenurile situate în județ).		
• Pentru terenurile intravilane sau extravilane, categoria curți- construcții, aparținând fostelor platforme industriale sau agricole, din tot județul, valorile se vor diminua cu 65% din valoarea terenului corespunzătoare zonei respective.		

Estimarea redevenței- superficiei

Conform *prevederilor legale* „ limita minima a pretului superficiei 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 superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

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

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

R_i = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda	
1	Aug-22	5.50%	5.50
2	iulie 2022	4.75%	4.75
3	iunie 2022	3.75%	3.75
4	mai.2022	3.75%	3.75
5	apr.2022	3.00%	3.00
6	mar.2022	2.50%	2.50
7	feb.2022	2.50%	2.50
8	ian.2022	2.00%	2.00
9	dec.2021	1.75%	1.75
10	nov.2021	1.75%	1.75
11	oct.2021	1.50%	1.50

MEDIA	2.73%
--------------	-------

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	1.00%
conditii economice	0.50%
management	0.50%
Risc interior	0.50%
localizare	0.25%
dimensiune/calitatea spatiului	0.25%

TOTAL	1.50%
K =2.73 % +1,5 % =4.23%	19.12

Calculul se va efectua pentru suprafata de 407 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafacie;

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	122.53 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	407 m ²
Valoare teren (lei)	49,868 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp/an)	6.41 lei/m ² /an
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	2,608 lei/an

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.53 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	217 lei/luna

curs BNR la 02.11.2022	lei/euro	4.9010
------------------------	----------	---------------

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea

informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

Concluzii:

Concluzii: In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI, amplasat in Braila, Strada Jderului, nr 7, jud Braila, inscris in CF 98291/Mun. Braila, avand nr cadastral 98291. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de suprafata este 25 €/m², echivalentul a 122,53 lei/ m², astfel:

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Centralizator proprietate imobiliară evaluată							
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren	Adresa	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou			EURO	LEI	euro mp	lei mp
98291	98921 Braila	567 m ²	Loc. Braila, strada Jderului nr.7, jud Braila	14,175 €	69.472 lei	25.00 €/m ²	123.72 lei/m ²

PROPRIETARI INDIVIZIUNE	Suprafață teren	PRET /MP	Valoare de piata estimata	Valoare de piata estimata
Mun. Braila	407 m ²	25.00 €/m ²	10,175 €	49,868 lei
	160 m ²		4,000 €	19,604 lei

Curs BNR 4.9010 lei/euro

CALCULUL PRETULUI DE SUPERFICIE

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	122.53 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	407 m ²
Valoare teren (lei)	49,868 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp/an)	6.41 lei/m ² /an
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	2,608 lei/an
Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.53 lei/m ² /luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	217 lei/luna

Expert Evaluator EPI, EBM

Ec. Lazar Mihaela

