

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 106

din 27.02.2023

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 322,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Creangă nr. 2. NCP 99192, în favoarea [redacted] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [redacted], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 41112/19.12.2022;

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. 537/30.09.2022, anexa 1.154 poziția nr. 4;

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;

HOTĂRĂSTE:

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 322,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Creangă nr. 2, NCP 99192, în favoarea [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 suprafecei se stabilește în cuantum de **6,03 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, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IONEL ALEXANDRU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

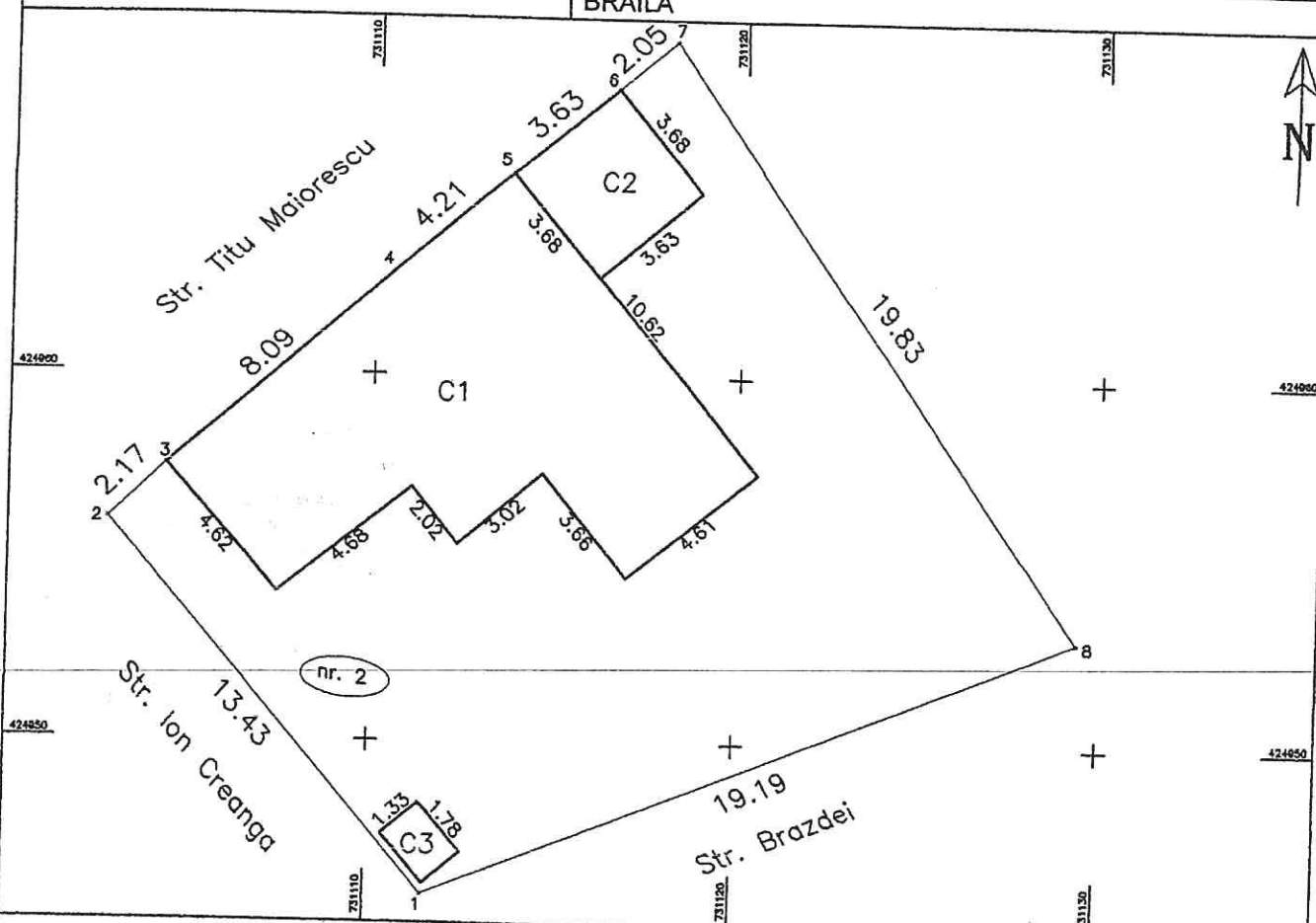
101269 din data 24-10-2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
99192	322	Str. Ion Creangă nr. 2

Nr. Carte Funciara

Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)

BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	322	Limite: pct. 1-2 str. gard fier forjat, pct 2-7 str. gard tb. ond. și construcții pct 7-8 gard scândură, pct. 8-1 str. gard tb. ond.
Total		322	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	91	locuinta, 1 nivel, constr. in 1992
C2	CA	13	anexa - cămară, magazie, constr in 1992
C3	CA	2	anexa - wc, 1 nivel, constr. în 1992
Total		106	Suprafata desfasurata: 53 mp Suprafata desfasurata: 16 mp Suprafata desfasurata: 19 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 322 mp

Suprafata din act = 322 mp

Executant: Pfa ROCIU Gheorghe
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a cadastrului
Caracterul de proprietate este marcat cu +02.00

GHEORGHE
E ROCIU

Digitally signed by GHEORGHE ROCIU
DN: cn=GHEORGHE ROCIU, sn=ROCIU, givenName=GHEORGHE, serialNumber=201104209GR40, email=rociu@yahoo.com, ou=ANEXA 1.35, 0018, l=MUN. BRAILA, st=BRAILA, c=RO
Date: 2022.10.22 11:42:56 +03'00'

AUTORIZARE
Seria RO-BR-F
Nr.0018
ROCIU
GHEORGHE
CATEGORIA C

Semnatura si parafa

Data: 22. 10.2022

Semnatura si stampila

Stampila BCPI

Data

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 Ion Creanga nr.2, 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	real masurat	din acte			
99192	99192/Braila	322 m ²	322 m ²	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	curti constructii	deplin- Primaria Braila

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei/Superfíciei lunare/anuale

CLIENT:

Proprietar: Mun. Braila

BENEFICIAR : Stoian Marian si Stoian Maria, Mun. Braila

Data evaluarii: 10.02.2023

Data raportului: 14.02.2023

Data inspectiei : 10.02.2023

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 părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus că informațiile prezentate de acestia 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 permisă 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 in suprafata de 250 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Ion Creanga nr.2 , jud Braila, inscris in CF 99192/Mun. Braila, avand nr. cadastral 99192 apartin Municipiului Braila, Domeniul privat.

Pe teren au fost identificate trei constructii cu destinatia:

C1 locuinta in suprafata construita la sol de 91 mp

C2 constructie cu destinatia anexa in suprafata construita la sol de 13 mp,

C3 constructie cu destinatia anexa/wc in suprafata construita la sol de 2 mp inscrise in Cartea Funciara nr. 99192, sub nr cad 99192-C1, respectiv nr. cad 99192-C2 si 99192-C3 care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra constructiei este detinut in mod exclusiv de Stoian Marian si Stoian Maria

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real masurat	din acte			
99192	99192/Braila	322 m ²	322 m ²	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	curti constructii	deplin- Primaria Braila

Scopul evaluării - stabilirea redevenței lunare/anuale; stabilirea suprafeței cu titlu oneros pt suprafața de 322 mp aparținând Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piață** a proprietății de mai sus, în vederea **constituirii unui drept de suprafață** și estimarea redevenței-suprafeței

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de suprafață 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 : 10.02.2023 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de 4.9045 lei/euro.

Informatii disponibile

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

Au fost consultate ofertele agenților imobiliare, publicațiile de specialitate privind piața terenurilor, etc.

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

Abordarea evaluării - metode de evaluare.

În funcție de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordări pentru determinarea valorii, abordări larg acceptate de instituțiile financiare, instanțe de judecată, companii, etc. și recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin venit.

Deși Standardele recomandă ca toate aceste abordări ale valorii să fie luate în considerare, evaluatorul apreciază că **pentru evaluarea proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvată abordarea prin comparația vânzărilor.**

Concluzii:

În urma analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a TERENULUI în suprafața de 322 mp, categoria curți-construcții aparținând MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat în Braila, Strada Ion Creanga nr.2, jud Braila, înscris în CF 99192/Mun. Braila, având nr cadastral 99192. Braila evaluat în vederea constituirii unui drept de suprafață este de 48.555 lei echivalentul a 9.900 euro la data de 10.02.2023.

curs BNR la 10.02.2023	lei/euro	4.9045
------------------------	----------	--------

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Valoare de piață estimată		Valoare de piață estimată	
	nou	real măsurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
99192	99192/Braila	322 m²	322 m²	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	9.900 €	48.555 lei	30.69 €/m²	151.73 lei/m²

Ipoteze restrictive

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

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislației în 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 în 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 suprafata si 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 în 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 în LEI si EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în trei exemplare, toate originale, doua fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Lazar Mihaela

Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE/TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. 1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata de 322 mp categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Ion Creanga nr.2 , jud Braila, inscris in CF 99192/Mun. Braila, avand nr. cadastral 99192 apartin Municipului Braila, Domeniul privat.

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real masurat	din acte			
99192	99192/Braila	322 m ²	322 m ²	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	curti constructii	deplin-Primaria Braila

Pe teren au fost identificate trei constructii cu destinatia:

C1 locuinta in suprafata construita la sol de 91 mp

C2 constructie cu destinatia anexa in suprafata construita la sol de 13 mp,

C3 constructie cu destinatia anexa/wc in suprafata construita la sol de 2 mp inscise in Cartea Funciara nr. 99192, sub nr cad 99192-C1, respectiv nr. cad 99192-C2 si 99192-C3 care NU fac obiectul evaluarii. **Dreptul de proprietate asupra constructiilor este detinut in mod exclusiv de sotii Stoian Marian si Stoian Maria**

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila conform extrasului de CF 99192/Braila nr cerere 101269/24.10.2022. 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 evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

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 redeventei in lei/mp/luna si lei/mp/an** .

Client: Stoian Marian si Stoian Maria ;
Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2023. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 10.02.2023.

Data raportului este 14.02.2023.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 10.02.2023 in prezenta solicitantului raportului, dl Stoian Marian si Stoian Maria.

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2022:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societatii evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:

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

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (in

cazul imobilizarilor corporale mobile specializate premisa evaluarii este aceea ca transferul se va face impreuna cu amplasamentul/componenta imobilara, in ipoteza („instalat / montat pe amplasament”);

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

- Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Studiul de evaluare a avut in vedere standardele din domeniul evaluarii si standardele internationale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justa (de piata) care se definește in continuare conform standarde.

„ Valoarea de piata a proprietatii imobiliare reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

- Valoarea justa este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie intre doua parti interesate aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

- Valoarea de piata pentru utilizarea existenta

„ Valoarea de piata pentru utilizarea existenta reprezinta suma estimata pentru care o cladire ar putea fi schimbata, la data evaluarii, pe baza ipotezii de continuare a utilizarii actuale, dar presupunand ca imobilul este liber/neocupat, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere “.

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. 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 10.02.2023 de 4,9045 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 99192/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 specifica - 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 si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.

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

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitanti, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice și scopul prezentului raport. Daca 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 si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii 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 proprietatile 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:

Prezenta 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.

Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecta 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.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar daca pe teren se afla edificat constructia cu destinatia rezidentiala, cu suprafata de 23 mp.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren in suprafata de 322 mp din acte, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Ion Creanga nr.2 , jud Braila, inscris in CF 99192/Mun. Braila, avand nr. cadastral 99192 apartin Municipiului Braila, Domeniul privat.

Pe teren au fost identificate trei constructii cu destinatia:

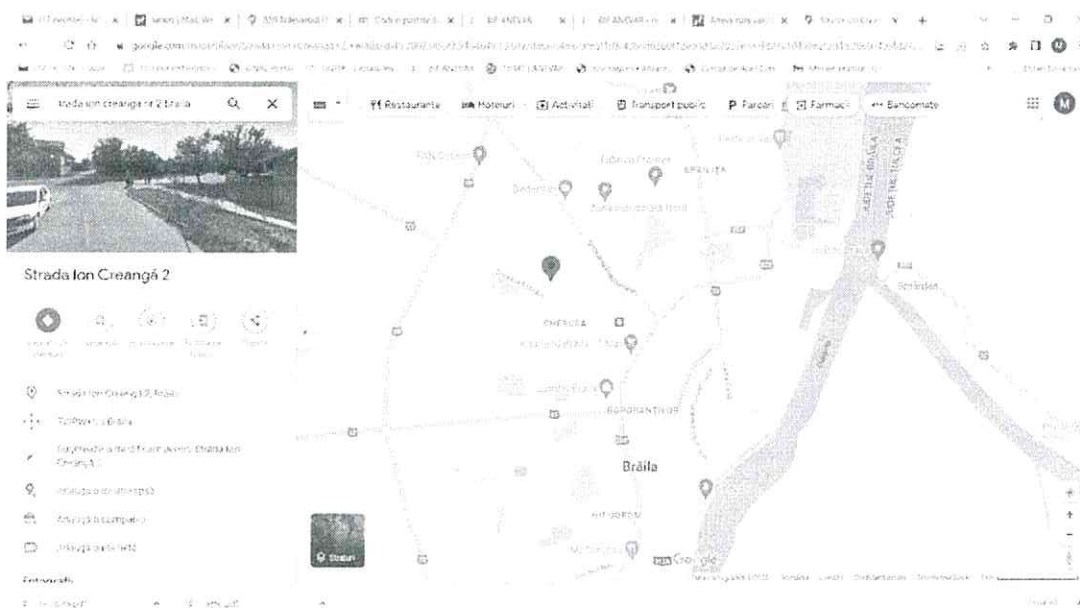
C1 locuinta in suprafata construita la sol de 91 mp

C2 constructie cu destinatia anexa in suprafata construita la sol de 13 mp,

C3 constructie cu destinatia anexa/wc in suprafata construita la sol de 2 mp inscrise in Cartea Funciara nr. 99192, sub nr cad 99192-C1, respectiv nr. cad 99192-C2 si 99192-C3 care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra constructiei este detinut in mod exclusiv de Stoian Marian si Stoian Maria

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul, este zona periferica a cartierului Chercea, pe strada Ion Creanga nr.2.



ZONA 4

Este zona periferica a Municipiului Braila. Cuprinde strazi din trei subzone:
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. Baldovinesci spre periferia Municipiului Braila (si Zona Industrială 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, zona slab dezvoltata din punct de vedere al infrastructurii.

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 si 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 celelalte 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 din cartierul Chercea.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- redusa 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 redusa datorita amplasarii terenului;

Caracteristici oferta:

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

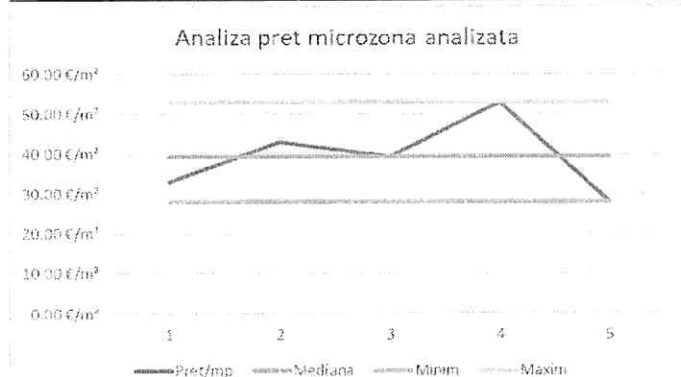
In zona sunt totusi proprietati imobiliare oferite la vanzare (teren +constructii) la preturi reduse de tranzactionare . Multitudinea de astfel de oferte regasite de timp indelungat in piata atesta faptul ca cererea de astfel de proprietati este redusa.

De asemenea, zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se caracterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale ale caror solutie constructiva

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**

predominanta este din chirpici sau BCA-uri. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri medii spre mici.

		Pret/mp	Mediana	Minim	Maxim
Comparabila A	590 m ²	33.00 €/m ²	39.34 €/m ²	28.00 €/m ²	53.00 €/m ²
Comparabila B	300 m ²	43.00 €/m ²	39.34 €/m ²	28.00 €/m ²	53.00 €/m ²
Comparabila C	305 m ²	39.34 €/m ²	39.34 €/m ²	28.00 €/m ²	53.00 €/m ²
Comparabila C	350 m ²	53.00 €/m ²	39.34 €/m ²	28.00 €/m ²	53.00 €/m ²
Comparabila D	1,250 m ²	28.00 €/m ²	39.34 €/m ²	28.00 €/m ²	53.00 €/m ²



In ceea ce priveste cotația terenurilor situate in zona 4 a orasului, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata la 30 euro/mp si poate ajunge chiar si la 55 euro/mp pentru terenuri cu deschidere mai generoasa si amplasare superioara

Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila C	Comparabila D
590 m ²	300 m ²	305 m ²	350 m ²	1,250 m ²
33.00 €/m ²	43.00 €/m ²	39.34 €/m ²	53.00 €/m ²	28.00 €/m ²
10%	10%	10%	10%	10%
29.70	38.70	35.41	47.70	25.20
Chercea, aproape de Sos Focsani, str Filofteia	str Cantonului, zona Chercea	Chercea, str Petre Andrei	Chercea, str. Anton Dumitriu	Chercea, Sos Focsani
Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4
intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html	https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/chercea/teren-constructii-de-vanzare-	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/chercea/teren-constructii-de-vanzare-	https://homez.ro/teren-intravilan-braila-1250mp-1063914.html

In ceea ce priveste pretul cerut se observa ca pentru terenurile cu suprafete mai mari de regula pretul cerut este mai mic cu 5% si poate ajunge la 20% pentru suprafete de peste 1000 mp, astfel:

Comparabila A	590 m ²	33.00 €/m ²
Comparabila C	350 m ²	39.34 €/m ²
diferenta		6.00 €/m ²
ajustare		7.63%

Comparabila C	350 m ²	53.00 €/m ²
Comparabila D	1,250 m ²	28.00 €/m ²
diferenta		25.00 €/m ²
ajustare		23.58%

Marja de negociere se situeaza in intervalul 10-15%

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

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii amplasament pentru edificare locuinte**, 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 posibilă:** vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;
- › **Fezabila financiar si maxima productiva :** pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

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 – amplasament pt edificare constructii rezidentiale.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual, cea ca teren cu dest curti constructii - amplasament pt edificare constructii rezidentiale rezidentiale.

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 (alocarilor);
- 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 – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzona, 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 prețurile 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 4 proprietăți comparabile.

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

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de vanzare;
- 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 agentii imobiliare.

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

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	322 m ²	650 m ²	300 m ²	305 m ²	1.250 m ²
Pret de oferta (euro/mp)		33.00 €/m ²	43.00 €/m ²	39.34 €/m ²	28.00 €/m ²
Marja de negociere (euro/proprietate)		10%	10%	10%	10%
Pret oferta-marja de negociere (euro/proprietate)		29.70	38.70	35.41	25.20
Localizare	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	Chercea, aproape de Sos Focsani, str Filoftea	str Cantemir, zona Chercea	Chercea, str Petre Andrei	Chercea, Sos Focsani
Zona in cadrul localitatii	Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4
Destinatie	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Situatia actuala	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	apa, en el	pe prop	in zona	la limita prop	in zona
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Deschidere	13.43	17	12	12	25.00
Raportul laturilor	0.56	0.44	0.48	0.47	0.50
Acces	drum de acces asfaltat	similar	similar	similar	similar
Influenta coltului	nu	nu	nu	nu	nu
Teren in exces/surplus	nu				
Adresa site anunt		https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html	https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/chercea/teren-constructii-de-vanzare-	https://home2.ro/teren-intravilan-braila-1250mp-1063914.html

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

Teren intravilan curti constructii, loc Braila, str Ion Creanga, nr.2, cartier Chercea, zona periferica, jud Braila					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	ComparabilaC	Comparabila D
Preț de ofertă (€/mp)	-	33.00	43.00	39.34	28.00
Marjă de negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Preț estimat de vânzare (€/mp)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
<i>Explicatii ajustari</i>	nu au fost necesare ajustari				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	ComparabilaC	Comparabila D
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	Chercea, aproape de Sos Focsani, str Filofteia	str Cantonului, zona Chercea	Chercea, str Petre Andrei	Chercea, Sos Focsani
	Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4	Zona 4

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

		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		29.69 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	25.19 €/m²
Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari comparabile fiind localizate in zone similare				
Suprafața amplasament (mp)	322.00	650.00	300.00	305.00	1250.00
Ajustare (%)		5%	0%	0%	20%
Ajustare (€)		1.48	0.00	0.00	5.04
Preț ajustat (€)		31.17 €/m²	38.69 €/m²	35.40 €/m²	30.23 €/m²
Explicatii ajustari	Comparabile cu suprafețe net superioare fata de subiect au fost ajustate conform analizei de piata, analiza perechi de date (vezi cap analiza oferta)				
Utilități disponibile	apa, en el	in zona	la limita prop	inzona	da
Ajustare (%)		2%	2%	2%	2%
Ajustare (€)		0.623	0.774	0.708	0.605
Preț ajustat (€)		31.80 €/m²	39.46 €/m²	36.11 €/m²	30.83 €/m²
Explicatii ajustari	au fost necesare ajustari tuturor comparabilelor urmare faptului ca acestea au utilitatile in zona fata de prop subiect care are utilitatile deja pe amplasament. Ajustarea de 0.5 pt fiecare utilitate rezultand o ajustare bruta de 0.6-0.7 euro/mp				
Acces	public	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		31.80 €/m²	39.46 €/m²	36.11 €/m²	30.83 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Deschidere (ml)	13.43	17	12	12	25
Raportul laturilor	0.56	0.44	0.48	0.47	0.50
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		31.80 €/m²	39.46 €/m²	36.11 €/m²	30.83 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Forma în plan/topografie	neregulată/plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		31.80 €/m²	39.46 €/m²	36.11 €/m²	30.83 €/m²
Utilizare (CMBU)	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		31.80 €/m²	39.46 €/m²	36.11 €/m²	30.83 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Situatia actuala	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare (€)		-5	-6	-5	-5
Preț ajustat (€)		27.03 €/m²	33.54 €/m²	30.69 €/m²	26.21 €/m²
Explicatii ajustari	Decotare negativa pt toate compoarabilele care sunt neconstruite deci nu necesita costuri de demolare si/sau dezafectare teren/ costuri proiecte si aut de demolare				

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 caracteristici fizice(%)		-8.00%	-13.00%	-13.00%	7.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		-2.66	-5.15	-4.71	1.02
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț ajustat (€)		27.03 €/m²	33.54 €/m²	30.69 €/m²	26.21 €/m²
Ajustare totală brută procentuală (%)		22%	17%	17%	37%
Ajustare totală brută absolută (€)		9.54	6.69	6.12	10.27
Comparabila cu cea mai mică ajustare brută absolută și care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic cu proprietatea subiect este comparabila C astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei C, respectiv 30.69 eur/mp rotunjit					
Suprafața amplasament (mp)	322 m²		Pret euro/mp	30.69 €/m²	150.53 lei/m²
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)				9,900 €	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)				48,555 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 C unde Pret corectat/mp = 30.69 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 151 lei/mp, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică.

Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții. Deoarece corecția totală este cea mai mică pentru imobilul C, rezultă că valoarea de piață estimată rotunjită pentru terenul în suprafața de 322 mp proprietate Mun Braila este de 30.69 euro/mp.

Valoarea a fost corelată și cu prețurile medii de tranzacționare a terenurilor din zona 4, zona în care se încadrează și terenul evaluat, conform grilei notariale 2023.

Astfel, teren zona 4 este cotelat la 150 lei/mp, terenul liber de construcții

2023 - 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.Teului, str. Frasin, cart. SITAȘ	150
		150
Teren intravilan agricol **		
6.	Sos.Rm. Sarat	100
7.	Sos. de Centura	100
8.	Sos.Focsani	100
9.	Sos.Baldovinesti	100
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	50.000

NOTA

Pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 ml, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decât 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.

** S-a luat în considerare: că terenurile au deschidere la soselele naționale.

Estimarea redeventei- 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.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i}$$

r /s= redeventa-superficiea anuala

Calculul se va efectua pentru suprafata de 322 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

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

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

CALCUL DREPT SUPERFICIE

VALOARE TEREN	48,555 lei
SUPRAFATA	322 m ²
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE

Superficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1,942 lei/an
Superficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	6.03 lei/m ²

Superficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.50 lei/m ² /luna
Superficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	162 lei/luna

curs BNR la 10.02.2023	lei/euro	4.9045
------------------------	----------	--------

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:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 322 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Ion Creanga nr.2 , jud Braila, inscris in CF 99192/Mun. Braila, avand nr cadastral 99192. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de suprafata este de 48.555 lei echivalentul a 9.900 euro la data de 10.02.2023.

curs BNR la 10.02.2023					lei/euro		4.9045	
Centralizator proprietate imobiliara evaluata								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciara	Suprafata teren		Adresa	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro mp	lei mp
99192	99192/Braila	322 m²	322 m²	Loc. Braila, strada Ion Creanga nr.2, jud Braila	9,900 €	48,555 lei	30.69 €/m²	151.73 lei/m²

CALCUL DREPT SUPERFICIE	
VALOARE TEREN	48,555 lei
SUPRAFATA	322 m ²
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafata-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1,942 lei/an
Suprafata-Redeventa ANUALA (lei /mp)	6.03 lei/m ²

Suprafata-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.50 lei/m ² /luna
Suprafata-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	162 lei/luna

Expert Evaluator EPI, EBM
Lazar Mihaela

