

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR.415

din 31.07.2023

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 353,00 mp, indiviz din suprafața de 531,00 mp, situat în Brăila, str. Vulturului nr. 13, NCP 98896, în favoarea teren pe care se află amplasată construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererile înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 32676/24.10.2022, nr. 14114/30.01.2023 și nr. 48115/23.02.2023;

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. 500/30.10.2017, anexa 1.101, poziția nr. 5;

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 353,00 mp, indiviz din suprafața de 531,00 mp, situat în Brăila, str. Vulturului nr. 13, NCP 98896, în favoarea teren pe care se află amplasată construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **5,68 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiara dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

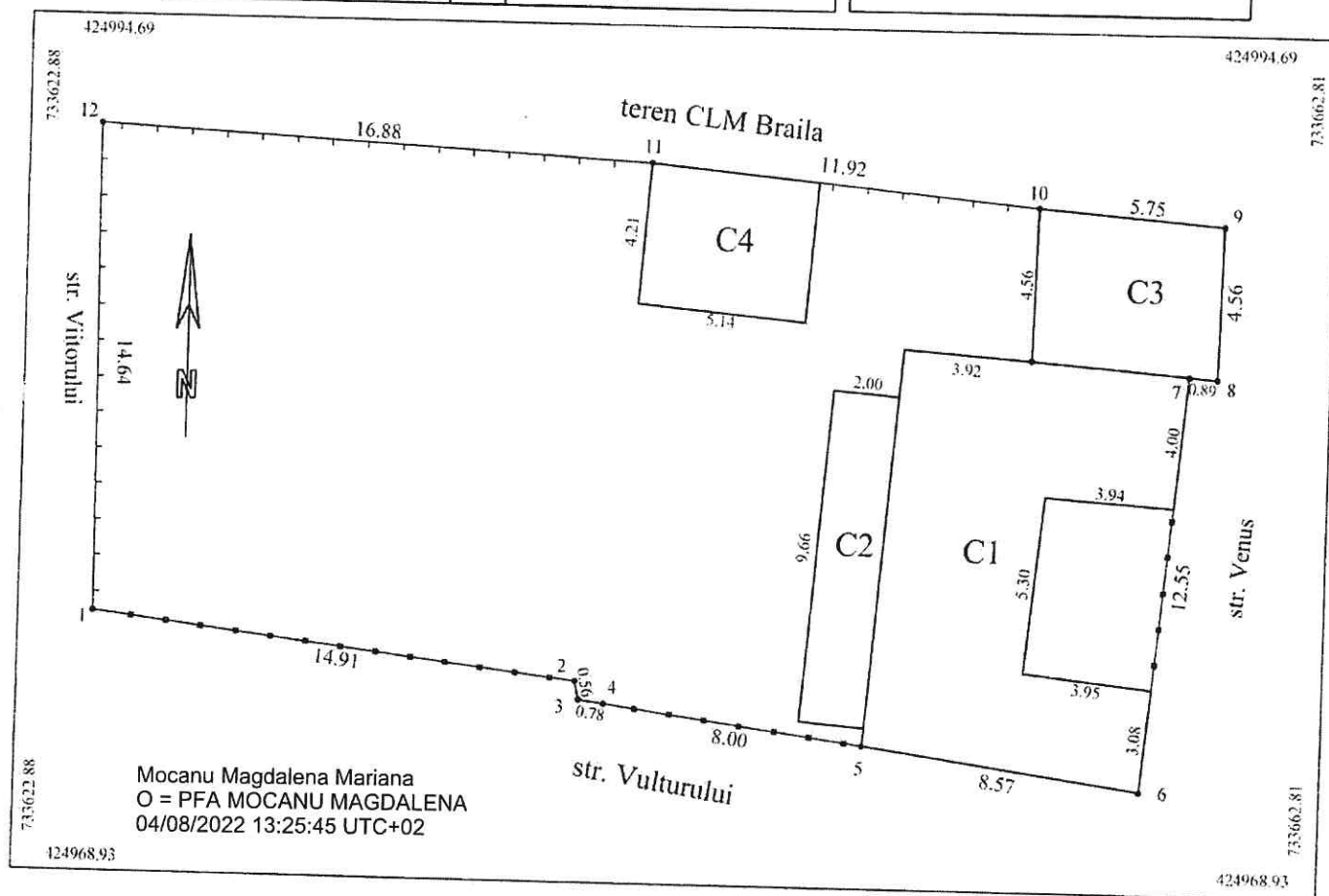
Scara: 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
98896	531mp	str. Venus nr. 1- str. Vulturului nr. 13
		- str. Vulturului c/c str. Viitorului
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

77478 din data 04-08-2022

Nr. R.G.I. Data



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Supr din masuratori	Mentuni
I	TDI	Cc	531	10-11-12-1 gard lemn. 1-2-3-4-5 gard tabla. 5-6, 7-8-9-10 constructii, 6-7 constructie si gard tabla Nota: pe teren se afla 2 constr. care nu fac obiectul prezentei doc
TOTAL			531	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentuni
C1	CL	Locuinta	85	Locuinta, parter
C2	CL	Locuinta	20	Locuinta, parter
Total			105	

Suprafata conform masuratorilor = 531mp
Suprafata din acte = 531mp

Executant
ing. MOCANU Magdalena Mariana

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 16.05.2022

Carmen Vlas
Confirm introducerea in actiune a datei integrate si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
Data: 2022.08.08 09:45:11 +03'00'

Stampila BCPI

Stampila CONSILIUL LOCAL

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

*Teren in suprafata totala de 353 mp indiviz din suprafata totala de 531 mp situat in Braila,
strada Venus nr 1, str Vulturului nr 13 - str Vulturului c/c str Viitorului , cart Comorofca,
jud Braila*



Solicitant:

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Ionita Claudia

Evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar : Gabriela Oprisan

26.01.2023

Catre,

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Ionita Claudia

În calitate de evaluator EPI/EBM independent, posesoare a legitimației nr. 15115, emisă de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România, vă transmit raportul de evaluare elaborat pentru determinarea

valorii de piata si a pretului de supraficie pentru teren in suprafata de 353 mp , indiviz din suprafata totala de 531 mp situat in Braila, strada Venus nr 1, str Vulturului nr 13 - str Vulturului c/c str Viitorului, cart Comorofca, jud Braila, teren in proprietatea Municipiului Braila.

Avand in vedere relevanta si cantitatea informatiilor care au stat la baza aplicarii metodelor de evaluare, precum si scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului cota indiviza in suprafata de 353 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, evaluat in vederea acordarii dreptului de supraficie/estimarea pretului de supraficie la data de 26.01.2023 este :

Valoare estimata a pretului anual si lunar al dreptului de supraficie

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	86.48
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	353.00
Valoare teren (lei)	30,527
Supraficie - Redevanta ANUALA (lei /mp)	5.68
Supraficie - Redevanta ANUALA pt total suprafata	2003.33

Supraficie - Redevanta LUNARA (lei/mp/luna)	0.47
Supraficie - Redevanta LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	166.94

Valoarea nu include TVA
Curs BNR la data evaluarii : 4.8858 lei/euro

Cu deosebită considerație,
Gabriela Oprisan
Evaluator autorizat

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal de către evaluator.

PARTEA I

1.1. Obiectul si scopul evaluării - estimarea valorii de piata si pretul de superficie al proprietatii reprezentata de cota indiviza teren in suprafata 353 mp - proprietatea Mun Braila, teren categoria intravilan curti-constructii, situat in loc. Braila, strada Venus nr 1, str Vulturului nr 13 - str Vulturului c/c str Viitorului , cart Comorofca, jud Braila, teren in proprietatea Municipiului Braila, in vederea acordarii dreptului de superficie / estimarea pretului de superficie .

1.2. Dreptul de proprietate evaluat

Evaluarea a fost facuta considerand ca proprietatea imobiliara este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea ca toate drepturile de proprietate au fost si pot fi transferate integral

1.3. Data inspectiei si data estimarii valorii

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare anului 2022.

- *Data de referinta a evaluarii este : 26.01.2023*
- *Data raportului: 26.01.2023*
- *Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,8858 lei/euro*

1.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta defnita in Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR.

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb in contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piața utilizează în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizând informații derivate din piața. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piața.

*În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definiția valorii de piața este următoarea :
« Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »*

Valoarea de piața este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piața sunt:

- Costul de înlocuire net*
- Comparatia vanzarilor*
- Capitalizare veniturilor*

Cadrul legal care a stat la baza efectuării raportului de expertiză este :

- SEV 100 – Cadrul general*
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- SEV 102 – Documentare și conformare*
- SEV 103 – Raportare*
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii*
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare*
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății*
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare*
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Deoarece scopul evaluării este estimarea valorii adecvate și a cuantumului pretului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piața.

1.5. Riscul evaluarii

Riscul evaluarii este dat de:

- volatilitatea pietei proprietatilor imobiliare, in sensul ca intr-un timp relativ scurt se pot modifica datele si conditiile in care s-a efectuat aceasta evaluare, ceea ce ar implica o reevaluare a bunului*
- conditiile de exploatare a bunului imobil si evenimentele ce pot sa apara ulterior inspectiei, care sa modifice valoarea estimata*

In conditii normale si similare cu cele existente pe piata la data efectuarii studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :

- Proprietatea exista*
- Conditile pietii nu s-au modificat*
- Starea proprietatii nu a suferit schimbari importante datorita exploatarii, intretinerii sau altor evenimente neprevazute*

1.6. Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza:

- actelor puse la dispozitie*
- situatia juridica a proprietății imobiliare*
- informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.*
- presa de specialitate*
- informații privind piața specifică a bunului*
- site-uri de specialitate*

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

1.7. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat (spre informare) și numai pentru uzul clientului care este si destinatarului acestui raport.

1.8. Valabilitatea raportului

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 nu suferă modificări semnificative care pot afecta 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 imobiliară 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 imobiliară 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 neincadrarea în acestea din urmă, impune actualizarea lucrării.

1.9. Ipoteze speciale si conditii limitative

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.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Având în vedere scopul precizat în cadrul prezentului raport a fost estimată valoarea de piață a terenului în vederea stabilirii concesiunii

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.

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 suprafacie 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 considera că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și 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.

PARTEA II

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Definirea pietei imobiliare

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

Prețul tranzacției imobiliare este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor și SEV 101 – Cadru general, termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O piață activă este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

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

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele de pietelor eficiente:

- este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor;
- este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale;
- informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei – nu este prevazuta o schimbare a datelor pietei in viitorul apropiat pentru cazul studiat;
- fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu un grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat;

Pentru delimitarea pietii imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoorii factori:

- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati compatibile;

2.2. Metode de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport de evaluare este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, in vederea determinarii valorii de piata pentru proprietati imobiliare, pot fi adecvate trei abordari de evaluare:

- Abordarea prin comparatia de piata;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin metoda cost.

Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

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

2.3. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- *permisibila legal*
- *posibila fizic*
- *fezabila financiar*
- *maxim productive*

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unei proprietăți e, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”.

Pentru proprietatea imobiliara analizata nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea, decat cea a unei proprietati rezidentiale

2.4. Abordarea prin metoda comparatiei

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

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, caracteristicile fizice și caracteristicile economice

Aceasta abordare este adecvata pentru proprietatea imobiliara in cauza

2.5. Abordarea prin metoda costului

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate, estimate la data evaluării.

Aceasta abordare stabileste limita superioara pina la care piata ar plati in mod normal pentru o proprietate imobiliara cand aceasta ar fi noua. La o proprietate pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scade deprecierea fizica, functionala si economica numita si externa.

Deprecierea fizica este definita de pierderea de valoare a bunului ca rezultat al uzurii fizice, pornindu-se de la $Uz (\%) = \frac{\text{Durata de viata consumata (luni)}}{\text{Durata de viata estimata (luni)}} \%$

Deprecierea funcțională, recuperabilă și nerecuperabilă este generată de factori interni proprietății de evaluat, cum ar fi aspecte de modă, finisaje, tipuri de materiale folosite, etc.

Deprecierea funcțională este definită de pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii.

Deprecierea economică numită și externă este influențată de factori externi proprietății imobiliare evaluate. Deprecierea economică reprezintă pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauzele deprecierei externe sunt: cererea redusă, consecvența acerbă,

schimburi intervenite in aprovizionarea cu materii prime, forta de munca, utilitati, inflatie, legal de mediu, etc. fara a fi posibila o crestere corespunzatoare a pretului de vanzare a produsului.

*În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:
Cost brut – Depreciere = Valoare (numită costul de înlocuire net)*

Aceasta abordare nu este adecvata

2.6. Abordarea prin metoda capitalizarii venitului

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleaca de la premiza ca proprietarul (la data evaluarii) poate inchiria proprietatea la pretul pietei.

Metoda capitalizarii veniturilor este o metoda de randament in evaluare, prin care se transforma castigul estimat pentru un singur an intr-o estimare a valorii proprietatii. Transformarea se realizeaza intr-o sigura etapa, fie divizand venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicand venitul respectiv cu un factor corespunzator. Folosirea capitalizarii veniturilor in evaluarea proprietatilor imobiliare reprezinta o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea imobilului prin inchiriere.

Datorita lipsei informatiilor necesare cu privire la inchirieri si la veniturile generate de astfel de proprietati, aceasta abordare nu a fost utilizata.

2.7 . Analiza pietei

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O piață activă este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății imobiliare subiect, examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare precum și identificarea și analizarea ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Actuala situație economică poate avea beneficii pentru chiriașii sau potențialii cumpărători de proprietăți imobiliare similare, care ar putea specula momentul pentru condiții mai bune. Oferta de vânzare este redusă datorită slabei dezvoltări a antreprenoriatului, remarcându-se în ultima perioadă o creștere ponderată generată de criza sanitară actuală, cu repercursiuni în domeniul economic și social.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul transformărilor rapide și numeroase din domeniul economico-financiar, precum și ca efect a crizei sanitare actuale, care au condus la intensificarea vulnerabilităților unei piețe aflate în faza de dezvoltare incipientă. Efectele negative ale diminuării activității economice și-au regăsit recul și pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, la contracții succesive ale pieței.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții. Tranzacțiile în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piața depășește de multe ori 12 luni.

Piața imobiliară a fost cel mai afectat segment datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de proprietăți imobiliare. Contracția acestui segment a fost determinată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de devalorizarea monedei naționale și de criza sanitară actuală, acest lucru ducând la creșterea prețurilor de vânzare pentru proprietățile imobiliare cotate în alte valute și creșterea costurilor de finanțare.

În ceea ce privește oferta de terenuri aceasta este relativ mică în imediata apropiere a zonei de localizare a subiectului evaluat fapt pentru care analiza a fost extinsă în zone similare

PARTEA III

DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Proprietate imobiliara reprezentand teren in suprafata de 353 mp indiviz din suprafata totala de 531 mp, este situata in loc. Braila strada Venus nr 1, str Vulturului nr 13 - str Vulturului c/c str Viitorului.



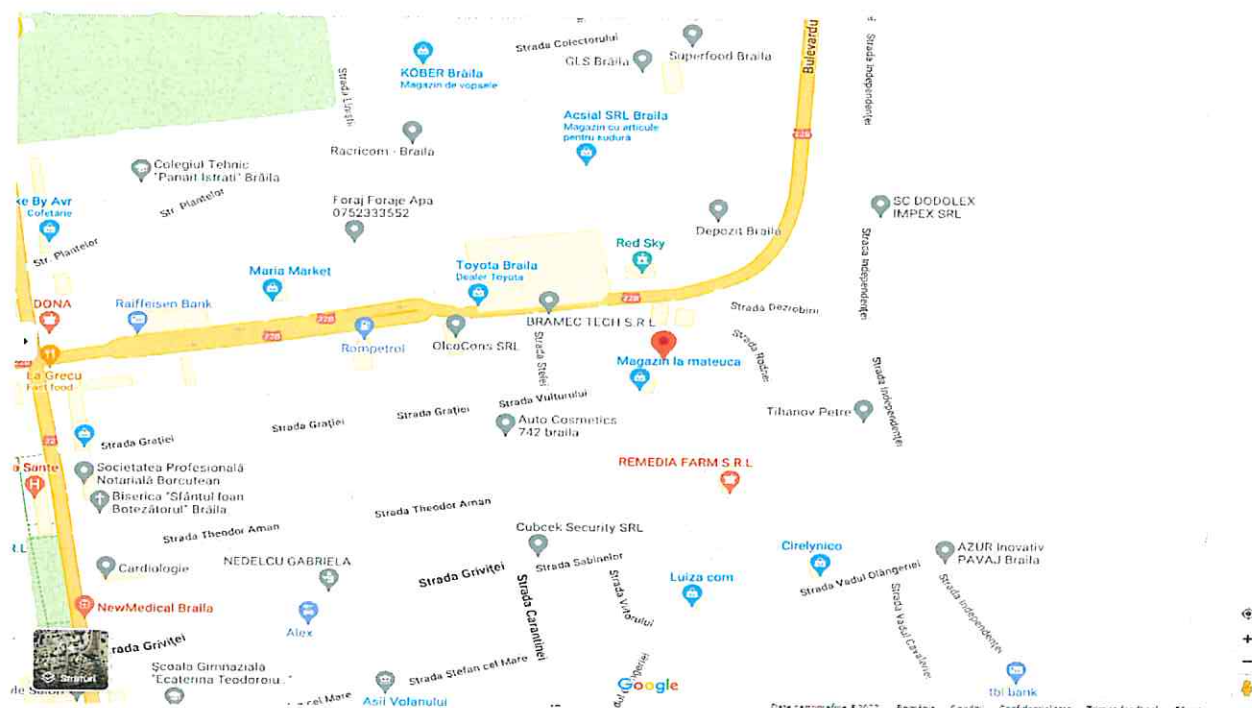
Terenul este categoria intravilan curti -constructii, forma poligonala si plana, utilitati apa-canal, energie electrica, gaze in apropiere, acces direct la strada

Bunul imobil supus evaluarii este situat in cartier Comorofca , o zona mixta - rezidential / comercial, zona in curs de dezvoltare

In zona unde este amplasata proprietatea sunt preponderent constructii cu destinatie rezidentiala regim de inaltime P si P+1. Strada este asfaltata, cu cate o banda pe sens.

Utilitati existente in zona : apa-canal, en. el., gaze

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com



✓ **Evaluare teren**

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta [eur]		15,000	47,000	15,000
	Suprafata [mp]	353.00	600	1,150	230
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		25.00	40.87	65.22
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-3%	-3%	-3%
	Valoare ajustare [eur]		-0.75	-1.23	-1.96
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -1% si -5%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		24.25	39.64	63.26
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		24.25	39.64	63.26

	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		24.25	39.64	63.26
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu sunt necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		24.25	39.64	63.26
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (cheltuielile de demolare / reconstructie)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	deține autorizatie construire
	Ajustare [%]		0%	0%	-30%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	-18.98
	Valoare ajustata [eur/mp]		24.25	39.64	44.28
	Justificare ajustare	nu este cazul			
6	Conditii de piata	ianuarie 2023	similar	similar	similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		24.25	39.64	44.28
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	str Viitorului c/c Vulturului cart	cart Brailita	cart Brailita	cart Brailita
		zona canal colector	periferic	median	median
	Ajustare [%]		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-6.1	-9.91	-11.07
	Valoare ajustata [eur/mp]		18.2	29.7	33.2
	Justificare ajustare	Terenurile comparabile au fost ajustate negativ , intrucat sunt mai atractive ca amplasament			
8	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare [%]		0%	0%	0%

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		18.2	29.7	33.2
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		18.2	29.7	33.2
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
10	Utilizare	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii liber	intravilan curti constructii liber
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
11	Suprafata	353.00	600.00	1,150.00	230.00
	Ajustare [%]	0.00	-2.00%	-8.00%	1.00%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.49	-3.17	0.44
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate tinand cont ca acestea au suprafete diferite, suprafetele mai mari de teren sunt mai atractive (1% pentru fiecare 100 mp)			
12	Utilitati	in apropiere	in apropiere	in fata terenului	in fata terenului
	Ajustare [%]		0.0%	-20.0%	-20.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	-7.93	-8.86
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustat +/- 5% pentru fiecare utilitate in plus sau in minus			
	Ajustare NETA		-6.5	-21.0	-19.5
	Ajustare NETA [%]		-27%	-53%	-44%
	Ajustare BRUTA		6.5	21.0	20.4
	Ajustare BRUTA [%]		27%	53%	46%
	Valoare ajustata [eur/mp]		17.70	18.63	24.80
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	17.70			
	Valoare unitara adoptata [lei/mp]	86.48			
				euro	lei
	Valoare teren [mp]			6,248	30,527
	Comparabila cu cele mai mici ajustari				
	1 EUR=	4.8858			

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C1 unde pret corectat/mp = 21.94 eur/mp echivalentul a 108.29 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C1, rezulta ca valoarea de piata estimata pentru terenul in suprafata de 353 mp proprietatea Mun Braila Domeniul privat este de 17.70 euro/mp echivalent 86.48 lei/mp.

Valoarea a fost corelata cu suprafata , amplasamentul (zona canal colector) si preturile medii de tranzactionare a terenurilor similare

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 25 ani a pretului de vanzare a terenului.

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

$r/s =$ redeventa-superficie anuala

Pentru estimarea redeventei este necesara determinarea factorului de actualizare.
Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = Rb + Ri$$

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

Media ratei dobanzii de referinta a BNR este

Serii lunare

(% per annum, sfârșitul perioadei)

Luna	Dobânda de politică monetară
dec.2022	6,75
nov.2022	6,75
oct.2022	6,25
sep.2022	5,50
aug.2022	5,50
iul.2022	4,75
iun.2022	3,75
mai.2022	3,75
apr.2022	3,00
mar.2022	2,50
feb.2022	2,50
ian.2022	2,00
dec.2021	1,75

Calculul se efectueaza pentru suprafata de 353 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.
 Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafacie.

Risc exterior	0.20%	
conditii economice	0.10%	
management	0.10%	
Risc interior	0.80%	
localizare	0.30%	
dimensiune/calitatea spatiului	0.50%	
TOTAL	1.00%	5.56%
		15.24
$k = 4.56\%$		
<u>1.00%</u>		
5.56%		86.48 teren lei/mp

Pentru determinarea chiriei anuale utilizam formula:

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	86.48
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	353.00
Valoare teren (lei)	30,527
Superficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	5.68
Superficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	2003.33

Superficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.47
Superficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	166.94

Partea IV

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA 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

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

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

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului cota indiviza in suprafata de 353 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in Braila, str Venus nr 1, str Vulturului nr 13 - str Vulturului c/c str Viitorului , cart Comorofca evaluat in vederea acordarii dreptului de suprafacie/ estimarea pretului de suprafacie , este de :

Suprafacie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	5.68
Suprafacie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	2003.33

Suprafacie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.47
Suprafacie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	166.94

Data: 26.01.2023

Expert evaluator EPI, EBM

Expert tehnic judiciar

Gabriela Oprisan

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

