

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 707
din 14.12.2023

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 4790,00 mp, situat în Brăila, Șoseaua Râmnicu Sărat nr.115bis, NCP 77016, societății **EVERBAU LOGISTIC S.R.L.**, teren pe care se află amplasate 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 societății Everbau Logistic S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 83875/10.05.2023 și nr. 120614/01.08.2023;

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. 80/21.02.2011, anexa 6.24, poziția nr. 3;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 4790,00 mp, situat în Brăila, Șoseaua Râmnicu Sărat nr.115bis, NCP 77016, societății **EVERBAU LOGISTIC S.R.L.**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **3,13 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 superficie în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiarii dreptului de superficie 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 superficie.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU JANTEA – CRICAN



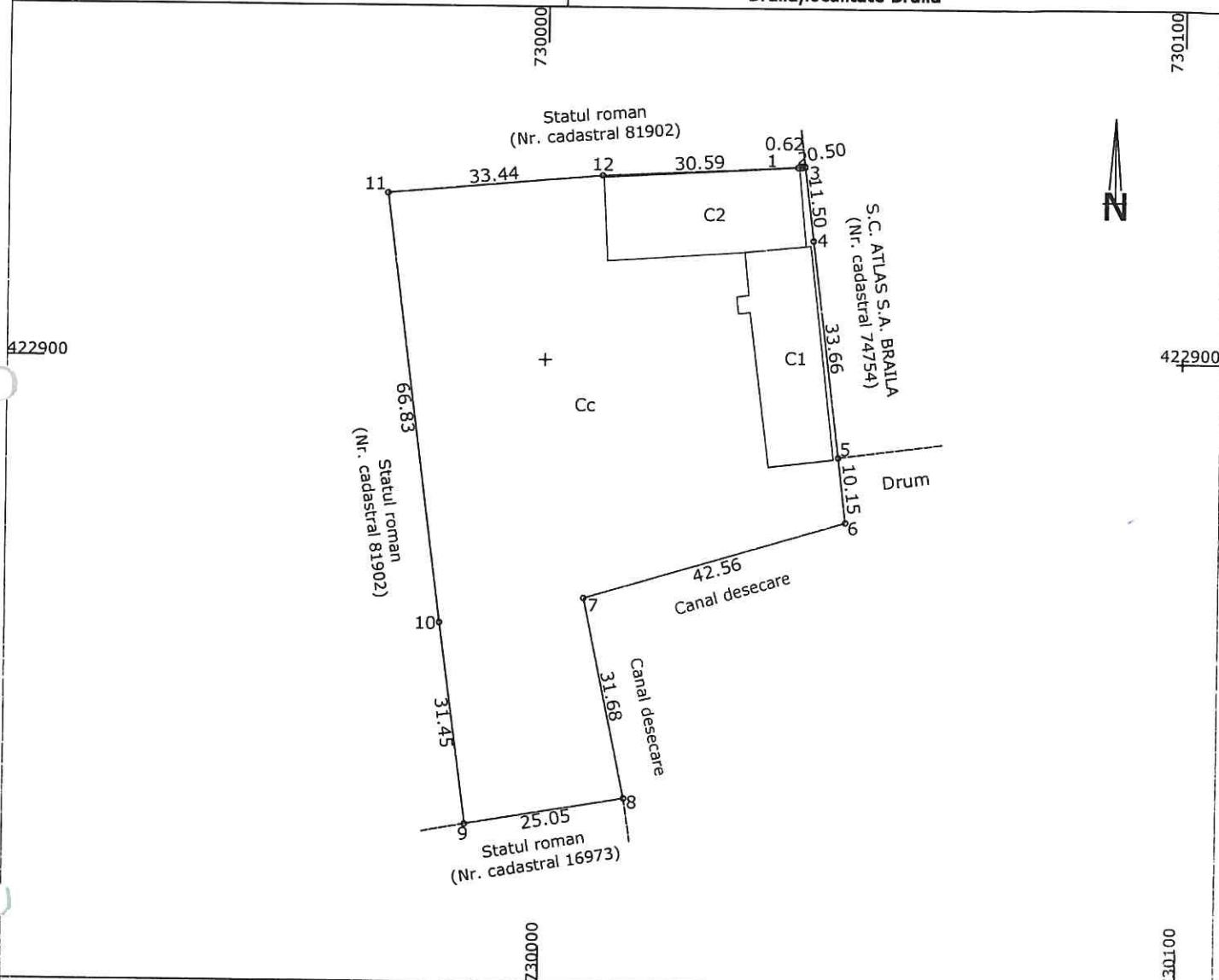
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:1000

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
77016	4790	Soseaua Ramnicu Sarat, Nr. 115 BIS

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



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentiuni
1	CC	4790	Imobil imprejmuit
TOTAL		4790	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CIE	351	Suprafata desfasurata=351mp
C2	CIE	391	Suprafata desfasurata=391mp
TOTAL		742	

Suprafata totala masurata a imobilului= 4790mp
Suprafata din act= 4790mp

Executant: FILIP-CATALIN MOCANU

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrita si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

Data: 30.06.2023

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 4.790 mp situat in loc Braila, strada Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis,
jud Braila*



Solicitant: SC EVERBAU LOGISTIC SRL prin dl Zamfir Stan

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , SC EVERBAU LOGISTIC SRL prin dl Zamfir Stan

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

19.07.2023

Sinteza

Subsemnata Oprisan Gabriela, evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si mobiliare, am fost solicitata de catre SC EVERBAU LOGISTIC SRL prin dl Zamfir Stan, sa efectuez raportul de evaluare privind estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare reprezentata de teren in suprafata de 4.790 mp, situat in loc Braila , strada Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis , teren aflat in proprietatea Municipiului Braila.

Obiectul evaluării : *Teren in suprafata totala de 4.790 mp - proprietatea Mun Braila, situat in loc. Braila, strada Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis , jud Braila, inscris in CF 77016, avand nr cadastral 77016.*

Scopul evaluării - *Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piata** a proprietatii de mai sus, in vederea estimarii redeventei minime in vederea concesiunii*

Solicitant: *SC EVERBAU LOGISTIC SRL prin dl Zamfir Stan*

Proprietar: *Primaria Municipiul Braila*

Beneficiar: *Primaria Municipiul Braila , SC EVERBAU LOGISTIC SRL prin dl Zamfir Stan*

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

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

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

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 4.790 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in loc. Braila, strada Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis, jud Braila, inscris in CF 77016/Mun. Braila, avand nr cadastral 77016 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie/ estimarea pretului de superficie la data de 19.07.2023 este :

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	37.35
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	4,790.00
Valoare teren (lei)	178,888
Superficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.13
Superficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	14974.39
Superficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.26
Superficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	1247.87

Data: 19.07.2023

Expert evaluator ANEVAR - EPI, EBM

Expert tehnic judiciar

Gabriela Oprisan



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 că 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 2020, 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 la data de 19.07.2023

PARTEA I

PREMISELE EVALUARII

1.1. 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 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.

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 Internaționale 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 utilizata in 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 ca afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte, neavand nici un interes actual sau de perspectiva fata de bunurile ce fac obiectul lucrarii si certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

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

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal, exclusiv si perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosinta si dispozitie asupra acesteia, transferabil la data evaluarii, detinut de catre Primaria Braila – Domeniul Privat conform documentelor prezentate - Extras de Carte Funciara

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila, conform extrasului de CF 77016/Braila, Hotarare CLM Braila.

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

- *Data de referinta a evaluarii este : 19.07.2023*
- *Data inspectiei: 19.07.2023*
- *Data raportului: 19.07.2023*
- *Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,9465 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 definita 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 in mod normal una sau mai multe abordări in evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizand informatii derivate din piața. Acest principiu arata ca o persoana prudenta nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decat costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, in absenta 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 sa reflecte valoarea de piața.

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definitia valorii de piața este urmatoarea : « 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 estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piața libera.

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

Concesiunea (din latină concessio sau franceză concession) este o convenție juridică încheiată între stat și o persoană privată (fizică sau juridică), prin care aceasta din urmă dobândește dreptul de a exploata pentru o perioadă determinată anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul obligației de plată periodică a unei redevențe.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe

Redevența este un termen care desemnează o obligație financiară pe care o companie sau o persoană o are de plătit la intervale regulate. Această obligație se naște din uzul unei proprietăți și recompensează proprietarul de drept

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata sunt:

- ✓ *Costul de inlocuire net*
- ✓ *Comparatia vanzarilor*
- ✓ *Capitalizare veniturilor*

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

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)*
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102);*
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);*
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii*
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare*

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);*
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare (IVS 310);*

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

1.5. Riscul evaluării

Riscul evaluării 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 imobil*
- *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 efectuării studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :

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

1.6. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si euro. Valorile nu includ TVA

1.7 Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- *documentelor prezentate de solicitant*
- *situatia juridică a proprietății imobiliare*
- *informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.*
- *presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală*
- *informații privind piața specifică a bunului imobiliar*
- *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.

1.8. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este si destinatarului acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară

1.9. 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.

PARTEA II

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietate imobiliara situata in loc. Braila, strada Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis, loc Braila ,jud Braila, compusa din teren in suprafata de 4.790 mp .

*Terenul este categoria intravilan curti -constructii, forma plana, ingradit cu gard plasa , fara utilitati
Acesul se face pe un drum vicinal de utilitate privata*

2.2. Descrierea amplasamentului

Bunul imobil supus evaluarii este situat in zona Industrială Vest a localitatii , o zona mixta - rezidential / comercial



PARTEA III

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI BUNURILOR IMOBILE

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 definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Piata imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele de pietele eficiente:

- este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor;*
- este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;*
- informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației – nu este prevăzută o schimbare a datelor pieței în viitorul apropiat pentru cazul studiat;*
- fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix;*
- proprietatea imobiliara este un produs durabil în timp, cu un grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea, în cele mai multe cazuri, neputând fi asigurată imediat;*

Pentru delimitarea pieții imobiliare specifice trebuie avuți în vedere următorii factori:

- tipul proprietății;*
- caracteristicile proprietății;*
- aria proprietății;*
- proprietăți echivalente disponibile;*
- proprietăți compatibile;*

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății imobiliare subiect,

am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile care caracterizează piața după o perioadă de prognoză.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

PARTEA IV

METODE DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață pentru proprietăți imobiliare, pot fi adecvate trei abordări de evaluare:

- Abordarea prin comparația de piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin metoda cost.

Procedura de evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către 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.

4.1. 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 construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea mixta

Pentru imobilele analizate nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. Abordarea prin metoda comparatiei

Metoda comparației de piata utilizează procesul de lucru 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.

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, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice

Pentru proprietatea imobiliară în cauză această abordare este adecvată

4.3. 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 și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietății imobiliare prin estimarea costului de achiziționare a terenului și construirea unui imobil nou cu utilitate egală sau adaptarea unei proprietăți vechi la aceiași utilizare, fără costurile legate de timpul de construcție. În mod uzual, la costurile terenului și de construcție se adaugă un profit estimat pentru promotorul imobiliar. În cazul proprietăților vechi, abordarea prin cost ia în considerare o estimare a deprecierei, care include atât deteriorarea fizică, cât și deprecierea funcțională.

Pentru proprietatea imobiliară această abordare nu este adecvată

4.4. Abordarea prin metoda capitalizării venitului

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleacă de la premiza că proprietarul (la data evaluării) poate închiria proprietatea la prețul pieței.

Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă câștigul estimat pentru un singur an într-o estimare a valorii proprietății. Transformarea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare reprezintă o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a

beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea imobilului prin inchiriere.

Pentru proprietatea imobiliara evaluata nu sunt date suficiente pe piata chiriilor, ca urmare aceasta metoda nu a fost utilizata.

PARTEA V

DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Imobil reprezentand teren situat in localitatea Braila, Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis, jud Braila, proprietar Municipiul Braila, conform extras carte funciara 77016 (zona Industriala Vest a localitatii)

- ✓ Teren categoria intravilan curti constructii $S = 4.790$ mp real masurati , forma plana, fara utilitati, teren ingradit la strada cu gard plasa acces la drum vicinal de utilitate privata

Pe teren sunt amplasate o constructii reprezentand anexe, care nu fac obiectul evaluarii.



✓ *Evaluare teren*

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
1	Pret tranzactie/oferta [eur]		44,384	4,900	160,000
	Suprafata [mp]	4,790.00	2,774	700	12,500
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		16.00	7.00	12.80
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		-1.60	-0.70	-1.28
	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 -10% si -15%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		14.40	6.30	11.52
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		14.40	6.30	11.52
	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]		14.40	6.30	11.52
	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]		14.40	6.30	11.52
	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	nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%

	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
	Valoare ajustata [eur/mp]		14.40	6.30	11.52
	Justificare ajustare	nu este cazul			
6	Conditii de piata	iulie 2023	similar	similar	similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		14.40	6.30	11.52
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	str Sos Rm Sarat	Sos e Centura langa cartier Minerva	Sos e Centura la 1 km de cart Minerva	in spatele cartierului Minerva
	Ajustare [%]		-10%	0%	-5%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-1.4	0.00	-0.58
	Valoare ajustata [eur/mp]		13.0	6.3	10.9
	Justificare ajustare	Comparabilele si proprietatea subiect sunt situate in zone de interes diferite. Comparabilele 1 si 3 sunt amplasate in zone cu atractivitate mai mare			
8	Acces	drum neasfaltat	din sosea	din sosea	din sosea
	Ajustare [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-1.3	-0.6	-1.1
	Valoare ajustata [eur/mp]		11.7	5.7	9.8
	Justificare ajustare	Accesul la proprietatea subiect este un drum vicinal			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		11.7	5.7	9.8
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
10	Utilizare	intravilan curti constructii construit	intravilan curti constructii liber	intravilan curti constructii liber	intravilan curti constructii liber
	Ajustare [%]		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-2.9	-1.3	-2.3
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate negativ, tinand cont de procentul acceptat de piata pentru nivelul de cost al demolarii/proiectarii unor constructii.			
11	Suprafata	4,790.00	2,774.00	700.00	12,500.00
	Ajustare [%]	0.00	0.00%	10.00%	0.00%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.63	0.00

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

	Justificare ajustare	Comparabilela 2 a fost ajustata pozitiv, tinand cont ca aceasta are o suprafeta mai mica si este mai putin atractiva			
12	Deschidere (ml)	31.44 ml	17 ml	14 ml	100ml
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
13	Utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
14	Amplasament	median periferic	median periferic	median periferic	median periferic
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-5.6	-1.3	-4.0
	Ajustare NETA [%]		-39%	-20%	-35%
	Ajustare BRUTA		5.6	2.5	4.0
	Ajustare BRUTA [%]		39%	40%	35%
	Valoare ajustata [eur/mp]		8.78	5.04	7.55
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	7.55			
	Valoare unitara adoptata [lei/mp]	37.35			
				euro	lei
	Valoare teren [mp]			36,165	178,888
	Comparabila 2 cele mai mici ajustari				
	1 EUR=	4.9465			

Valoare de piata estimata 178.888 lei echivalent 36.165 euro

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 C3 unde pret corectat/mp = 7.55 eur/mp echivalentul a 37.35 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 C3, rezulta ca **valoarea de piata estimata pentru terenul in suprafata de 4.790 mp proprietatea Mun Braila Domeniul privat este de 7.55 euro/mp echivalent 37.35 lei/mp.**

Valoarea a fost corelata cu suprafata si preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zone 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 : Rb = 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).

Rata dobânzii de politică monetară
și ratele facilităților permanente

Data ultimei ședințe a CA pe probleme de politică monetară: 05.07.2023

Luna	Dobânda de politică monetară
iun.2023	7,00
mai.2023	7,00
apr.2023	7,00
mar.2023	7,00
feb.2023	7,00
ian.2023	7,00
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

Ri = Riscul investitiei

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Luna	Dobanda
iun 2023	7.00
mai 2023	7.00
apr 2023	7.00
mart 2023	7.00
febr 2023	7.00
ian 2023	7.00
dec 2022	6.75
nov 2022	6.75
oct 2022	6.25
sept 2022	5.50
aug 2022	5.50
iul 2022	4.75
iun 2022	3.75
MEDIA	6.77%

Calculul se efectueaza pentru suprafata de 4.790 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	0.40%	
localizare	0.20%	
dimensiune/calitatea spatiului	0.20%	
TOTAL	0.60%	7.37%
$K = 6.77\% + 1.1\% = 7.87\%$		11.95
		37.35 teren lei/mp

Pentru **determinarea chiriei anuale** utilizam formula:

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	37.35
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	4,790.00
Valoare teren (lei)	178,888
Superficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.13
Superficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	14974.39
Superficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.26
Superficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	1247.87

Partea VI

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*

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

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.

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.

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

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

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

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, **valoarea de piata a terenului in suprafata de 4.790 mp**, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in Braila, **strada Sos Ramnicu Sarat nr 115 bis**, loc Braila jud Braila, inscris in CF 770169/Mun. Braila, avand nr cadastral 77016 **evaluat in vederea acordarii dreptului de suprafacie/ estimarea pretului de suprafacie**, este:

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	37.35
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	4,790.00
Valoare teren (lei)	178,888
Supraficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.13
Supraficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	14974.39

Supraficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.26
Supraficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	1247.87

Data: 19.07.2022

Expert evaluator EPI, EBM

Expert tehnic judiciar

Gabriela Oprisan

