

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 233

din 23.04.2024

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 19,00 mp indiviz din suprafața de 112,00 mp, situat în Brăila, str. Plutinei nr. 55 lot. 1 și 2, NCP 100638, în favoarea solicitanților [REDACTED], teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTED], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 9336/22.01.2024;

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, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 403/16.12.2009, anexa 5.8, poziția nr. 9;

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;

HOTARASTE:

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 19,00 mp indiviz din suprafața de 112,00 mp, situat în Brăila, str. Plutinei nr. 55 lot. 1 și 2, NCP 100638, în favoarea solicitanților [REDACTED] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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 **24,00 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 (1) 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, cu modificările și completările ulterioare.

(2) La data perfectării contractului de superficie prevăzut la alin. (1), contractul de închiriere nr. 20311/09.07.2020 își încetează aplicabilitatea.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MIHAI – VIOREL PASCALE



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

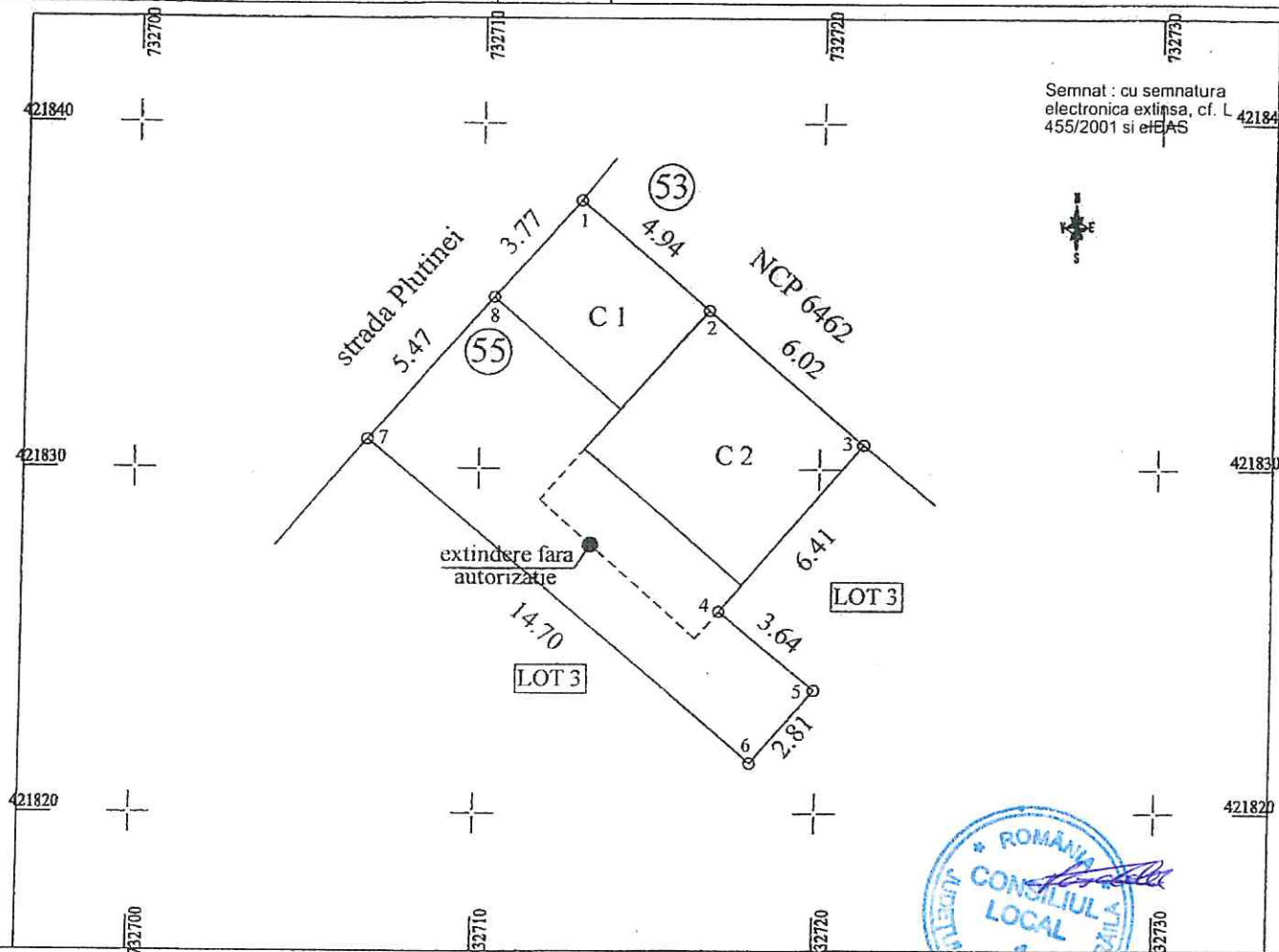
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

ANEXA NR. 10

Scara 1 : 200

RGI 100023/20.11.2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :intravilan municipiul Braila
100638	112	strada Plutinei nr. 55 LOT 1 si LOT 2
Carte Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)	Mentii
1	Cc	112		teren intravilan, imprejurire cu gard lsi constructii la N. E. S si V
Total		112		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Supr. constr. la sol (mp)	Mentii		
C 1	CA	19	Sd= 19 mp	Garaj	- 1 nivel
C 2	CL	33	Sd= 33 mp	Locuinta (extinsa cu 12 mp fara autorizatie)	- fosta C 1 - 1 nivel
Total Sc		52			

Suprafata totala masurata = 112 mp

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

Executant : PFA Viorel RUSU

Aut. RO-BR-F nr. 0036

RUSU

VIOREL

Semnat digital de RUSU VIOREL
Data: 2023.11.29
10:39:18 +02'00'

Data: Noiembrie 2023

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Inspector:



ANEXA NR. 2
LA HCLM NR 233/28.04.2024

Nr. inreg. 3/15.01.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară

TEREN INTRAVILAN

Mun. BRAILA, str. Plutinei, nr.55 Lot 1 si Lot 2, jud. BRAILA

Client:

Proprietar:

Utilizator desemnat:

**MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat
MUNICIPIUL BRAILA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

IANUARIE 2024

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare, teren intravilan in suprafata indiviza de 19 mp, situat in mun. Braila, strada Plutinei, nr. 55 Lot 1 si Lot 2, in vederea stabilirii valorii de piata a terenului si a valorii dreptului de superficie.

Obiectul prezentului raport il reprezinta imobilul constand din **"Teren intravilan, categoria curti-constructii in suprafata indiviza de 19 mp, din suprafata totala de 112 mp real masurata, situat in mun. Braila, str. Plutinei, nr.55, Lot 1 si Lot 2, jud. Braila, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, inscris in CF nr. 100638/Braila, cu nr. cadastral 100638"**.

Tipul valorii estimate: valoarea de piata

Scopul evaluarii: stabilirea valorii dreptului de superficie pentru terenul in suprafata indiviza de 19 mp din suprafata de 112 mp

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 si Standardele de Raportare Financiara relevante.

Am efectuat inspectia proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea stabilirii valorii dreptului de superficie.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea justa a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 15.01.2024, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ TEREN	5.377 LEI , Echivalent 283 lei/mp
A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE
VALOARE SUPERFICIE LUNARA/MP - 2,0 Lei/mp/luna	
VALOARE SUPERFICIE ANUALA/MP - 24 lei/mp/an (echivalent 456 Lei/an pentru suprafata de 19 mp)	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **4,9736 LEI/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării – **15.01.2024**.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă a imobilului;
- Valoarea nu include TVA.

TOMA GABRIELA – evaluator autorizat EPI si EBM,
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Tehnica comparației (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA nr. 3: Fotografii

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator: TOMA GABRIELA

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Braila

Str. Marului, nr.29A, jud. Braila.

Telefon: 0746243222

E-mail: gtoma_2006@yahoo.com

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – TOMA GABRIELA

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
 2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
 3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
 4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
 5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
 6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
- TOMA GABRIELA inginer, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2005, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluare bunuri mobile.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR,

TOMA GABRIELA



I.2. Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – soților **BOIA SORIN si BOIA OTILIA RODICA** în calitate de **client** și **MUNICIPIUL BRAILA**, în calitate de **destinatar sau utilizator desemnat**.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii jde piata a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 si stabilirea pretului superficiei lunare si anuale pentru terenul in suprafata indiviza de 19 mp, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila.

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport il reprezinta imobilul constand din **"Teren intravilan, categoria curti-construcții in suprafata indiviza de 19 mp, din suprafata totala de 112 mp real masurata, situat in mun. Braila, str. Plutinei, nr.55, Lot 1 si Lot 2, jud. Braila, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, inscris in CF nr. 100638/Braila, cu nr. cadastral 100638"**.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părțile au acționat fiecare in cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere".

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, SEV 100 Cadrul general.

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data evaluării: 15.01.2024

Data inspectiei: 15.01.2024

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (15.01.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9736 lei/Eur.

I.8 Conformitatea evaluării cu SEV

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat(pentru teren), Autorizatie de constructie (pentru case nou construite in curs de edificare), Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentatia cadastrala, Certificat de atestare fiscala, puse la dispozitie de către client, documente ce vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

I.9. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.



I.10 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului precum și cele privind închirierea imobilului.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.11 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.11.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea

Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.11.2 Ipoteze speciale: Nu sunt

I.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- 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.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, Standardelor de Raportare Financiară și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general;
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite către solicitant în format letric în două exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.



II. PREZENTAREADATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul prezentului raport il reprezinta imobilul constand din **"Teren intravilan, categoria curti-constructii in suprafata indiviza de 19 mp, din suprafata totala de 112 mp real masurata, situat in mun. Braila, str. Plutinei, nr.55, Lot 1 si Lot 2, jud. Braila, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, inregistrat in CF nr. 100638/Braila, cu nr. cadastral 100638"**.

Proprietar: Primaria Municipiului Braila- domeniul privat

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extras CF nr. 100638/Braila, nr. cerere 2047/12.01.2024.
- Plan de amplasament si delimitare al bunului imobil RGI 100023/20.11.2023;
- Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 330/18.03.2010;
- Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1255/19.07.2023;
- Contract de superficie autentificat cu nr. 6921/21.10.2021

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: B-dul Dorobantilor, str. Mioritei, str. Sandu Aldea, str. Mihai Bravu
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1-2 benzi de circulatie pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona mediana
- Zona rezidentiala.
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: Lidl, C.U.P. Dunarea, spatii logistice si depozitare, spatii productie, etc.
 - Unități de învățământ: Da
 - Institutii de cult: Catedrala Nasterea Domnului
 - Sedii de bănci: Da.
 - Parcuri: Parcul Monument.

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona mediana a mun. Braila. Zona este o zona preponderent rezidentiala, cu locuințe tip case/vile, dar si cu spatii de productie, de prestari servicii, sedii firme, etc. Amplasare favorabilă cu acces la mijloacele de transport in comun si principalele artere de circulatie in zona.

II.3 Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat pe strada Plutinei. Accesul se realizeaza direct din strada.

Tip drum acces: asfaltat

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică – da
- Rețea urbană de gaze – da
- Rețea urbană de apă – da
- Rețea urbană de canalizare – da
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din:

- teren intravilan, categoria curti-constructii in suprafata indiviza de 19 mp, din suprafata totala de 112 mp real masurata, situat in mun. Braila, str. Plutinei, nr.55, Lot 1 si Lot 2, jud. Braila, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila, inregistrat in CF nr. 100638/Braila, cu nr. cadastral 100638.

- pe teren se afla edificata constructia C1-garaj, cu Sc= 19 mp, proprietatea BOIA SORIN si BOIA OTILIA



RODICA, înscrisă în CF nr.100638/Braila cu nr. cadastral 100638-C1, construcție ce nu face obiectul prezentei evaluări.

Terenul evaluat are următoarele caracteristici:

- suprafața teren 19 mp, indiviză din suprafața de 112 mp,
- forma regulată, dreptunghiulară,
- deschidere stradală 3,77 m,
- topografie –teren plan,
- utilități zonei: apă, canalizare, energie electrică, gaze
- reteren intravilan, categoria curți construcții.

II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este o zonă rezidențială, marginală.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților terenurilor libere intravilane Braila.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei



Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip teren intravilan.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potențialii cumpărători pot fi tineri casătoriți care cesează programul Prima Casa, salariați la companii multinationale care doresc să își achiziționeze un al doilea apartament pe care să îl utilizeze ca o investiție viitoare

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor, mediu activă,
- Dezechilibru în favoarea OFERTEI.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare—este definite ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată usual înuna din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți mobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară de depozitare. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- o Este fezabilă financiar.
- o este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

() Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan ocupat cu o construcție.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuala; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordări în evaluare

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

() Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

IV.2.3.1 Tehnica comparației directe

Prin aceasta tehnica, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.



În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, drepturi transmise, conform **Grilei comparațiilor de piață** anexată, în urma aplicării corecțiilor detaliate în anexa de calcul, a rezultat o valoare de piață unitară (EUR/mp) a terenului analizat de **57 eur/mp**, echivalent **283 lei/mp**.

În concluzie, valoarea de piață a imobilului, rezultat prin abordarea prin comparația directă, conform **Anexa calcul**, este:

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	5.377 lei, Echivalent 283 lei/mp
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

IV.2.3.2. Stabilirea suprafeței lunare și anuale

Potrivit art. 697 noul C. civ. „(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Pentru stabilirea valorii suprafeței aferente terenului, am luat în considerare singura prevedere legală existentă în domeniu, respectiv art.17 din legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții:

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date, nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri, deci limita minimă a închirierii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea investiției pe o perioadă de 25 ani.

Pentru determinarea valorii chiriei, pornim de la formula valorii de piață:

$$V = \sum_{n=1}^{i=1} \frac{V_{\text{enit}} - a n_i}{(1+k)^i} + V_t$$

V_t -valoarea terminală, este 0 în cazul de față, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani.

Pe de altă parte, valoarea de piață este:

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

r - redevența/suprafața anuală

k - rata de capitalizare,

$n=25$ -perioada de recuperare

Valoare redevenței/suprafeței anuale se calculează aplicând formula:

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



Pentru estimarea valorii superficiei se este necesar a se determina factorul de actualizare.
 $K=7\%$ media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni.

Calculul se va efectua pentru suprafata de 19 mp apartinand Municipiului Braila –domeniul privat.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezulta:

Valoare de piata teren	283 lei/mp
Suprafata terenului	19 mp
Valoare de piata teren -suprafata de 19 mp	5,377 lei
Pretul dreptului de superficie anual	24 lei/mp
Pretul dreptului de superficie anual pentru 19 mp	456 lei/an
Pretul dreptului de superficie lunar	2 lei/mp
Pretul dreptului de superficie lunar pentru 19 mp	38 lei/luna

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru dreptul de superficiei aferent terenului intravilan in suprafata indiviza de 19 mp, situat în **mun.Braila, strada Plutinei, nr.55 Lot 1 si Lot2, jud. Braila**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este urmatoarea:

Valoarea superficiei lunare = 2 lei/mp/luna
Valoarea superficiei anuale =24 lei/mp/an

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

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

Cantitatea 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.

ABORDAREA PRIN PIATA

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.



Plansa foto si localizare imobil



Vedere stradala imobil str.Plutinei nr.55



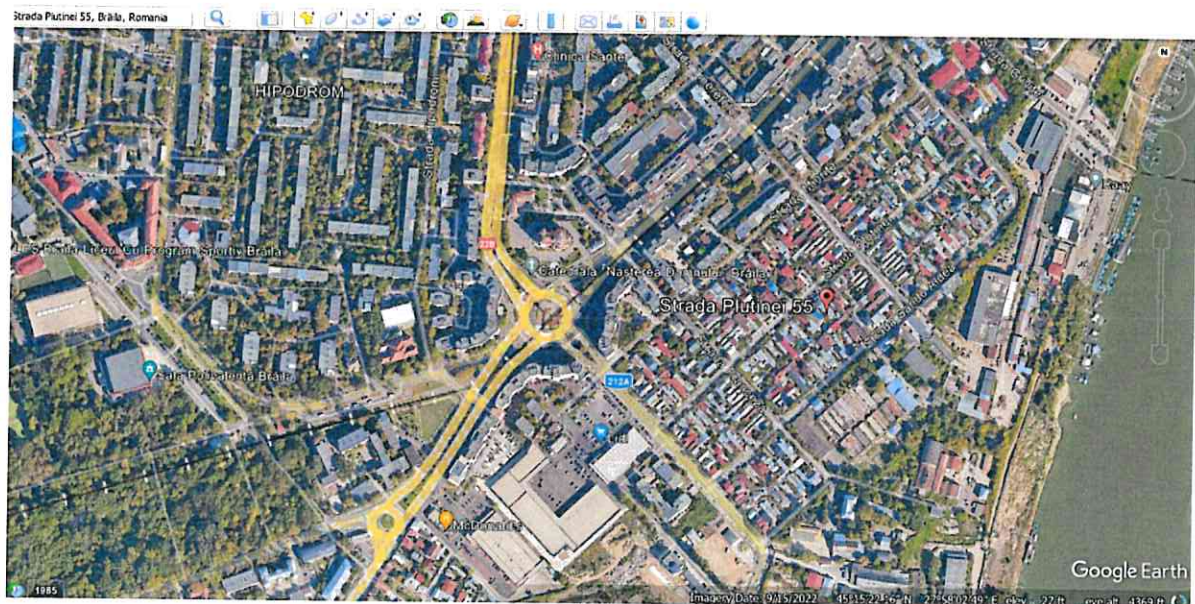
Vedere interioara C1-garaj cu teren aferent



Vedere stradala C1-garaj



Vedere interioara C1 –garaj cu teren aferent



Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ TEREN	5.377 LEI , Echivalent 283 lei/mp
A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE
VALOARE SUPERFICIE LUNARA/MP - 2,0 Lei/mp/luna	
VALOARE SUPERFICIE ANUALA/MP - 24 lei/mp/an (echivalent 456 Lei/an pentru suprafata de 19 mp)	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **4,9736 LEI/EUR**, valabil pentru data de referința a evaluării – **15.01.2024**.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR EI, EPI,

TOMA GABRIELA



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 3: Plansa foto

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

