

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 416

din 25.07.2024

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 271,00 mp, situat în Brăila, str. Viilor nr. 21B, NCP 93684, în favoarea [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 [REDACTED], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 183397/20.05.2024;

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. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 652/29.11.2018, anexa 1.113, poziția nr. 1;

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 271,00 mp, situat în Brăila, str. Viilor nr. 21B, NCP 93684, în favoarea [REDACTED], teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **7,8 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 916/125.07.2024

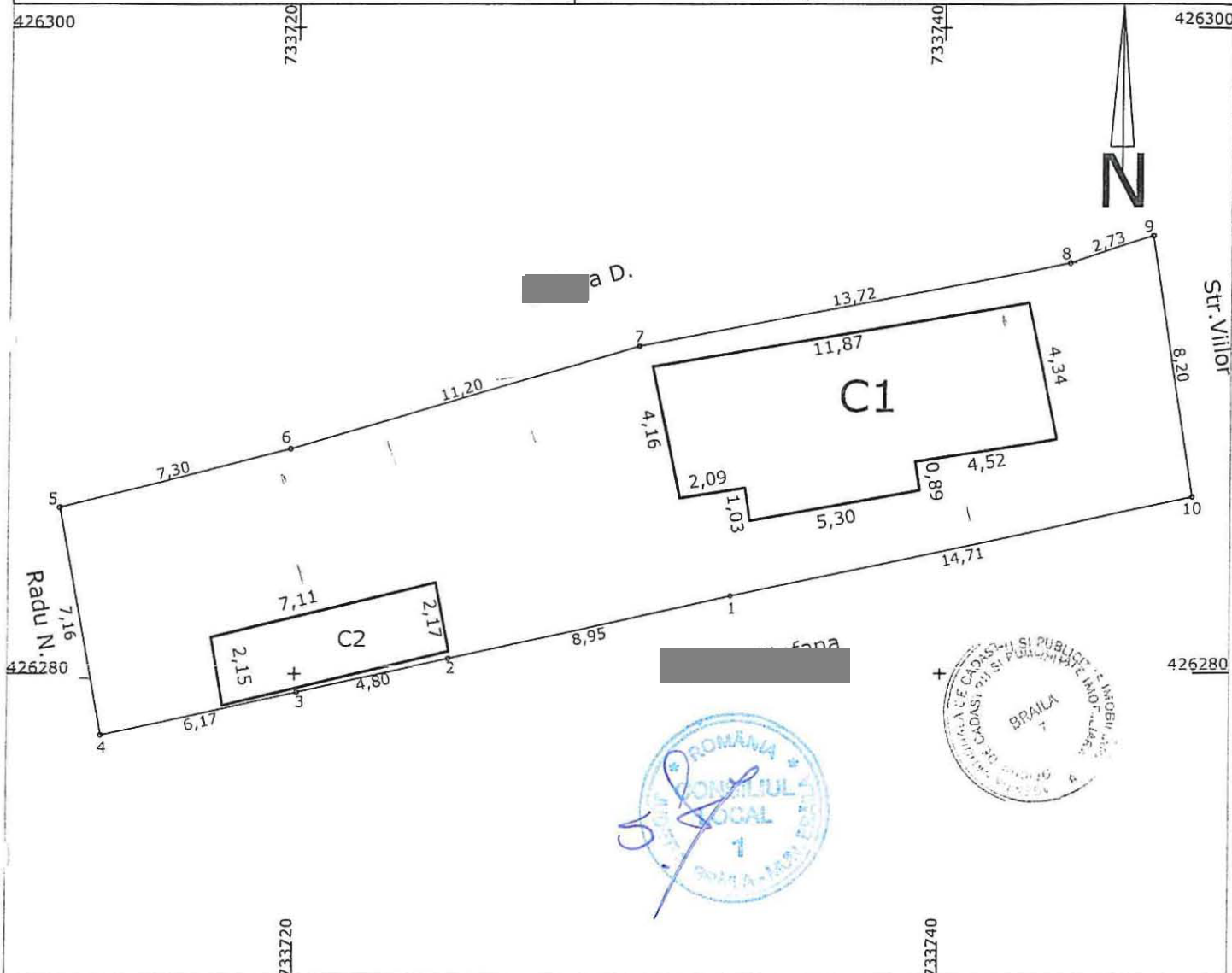
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:200

13/10/2022 2019

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
	271	Strada Viilor, Nr. 21B

Cartea Funciara nr.: 93684	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Braila, localitate Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentiuni
1	CC	271	Imprejmuire: gard
TOTAL		271	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	LOCUINTA	56	Suprafata desfasurata=56mp
C2	ANEXA	15	Suprafata desfasurata=15mp
TOTAL		71	

Suprafata totala masurata a imobilului= 271mp
Suprafata din act= 271mp

Executant: STANESCU STEFAN

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

Semnatura si stampila

Data: 03.02.2019

Inspector:

OFICIUL DE CADASTRU
Confirm introducerea imobilului in baza de date
Integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data: 25. MAR. 2019

Stampila BCPI

ANEXA NR.2
LA HCLM NR. 516/25.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

Nr 524.17.04.2024

Beneficiari:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA , Județul BRĂILA , Piața Independentei nr 1 , cod poștal 810210; Telefon:
0239/694947, fax 0239/692394
E-mail: pmb@primariabraila.ro , proprietar imobil

[REDACTED] , solicitant drept de suprafață

Obiectul evaluării: Imobil tip: **TEREN INTRAVILAN, curți construcții** în suprafață de 271 mp situat în **Braila**
adresa: Strada Viilor nr 21 B Cartier Brailita Municipiul Braila aflat în proprietate privată a UAT Braila conform HCLM
nr 652 din 29.11.2018

Scopul evaluării : Estimarea valorii de piață pentru suprafață

Data evaluării: 17.04.2024

Curs B.N.R. = 4,9737 lei/euro din data de 15.04.2024

► Valoarea de piață propusă pentru suprafață este de 53.010 lei, echivalent a **10.658 euro**.

► Valoare redevență suprafață estimată :

7,8 lei/mp/an-	suprafață pe 25 ani
177 lei/lună-	suprafață pe 25 ani
2.120 lei/an -	suprafață pe 25 ani

Nota : Conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Braila redevență estimată trebuie să asigure recuperarea valorii de piață a imobilului la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.
Limita minimă a dreptului de suprafață cu titlu oneros s-a stabilit astfel încât să asigure în maxim 25 ani recuperarea valorii de piață a terenului

Executant:

FIRMA: Persoană Fizică Autorizată **TĂNĂȘUICĂ E. FLORIN**,
Reg.Comerț Brăila: F09/589/2009, C.U.I. : 25699266, prin reprezentant Tănășuică Florin expert evaluator, membru
titular ANEVAR, legitimația nr.16542, telefon 0744349580 email : astral_55@yahoo.com.



**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP „TEREN CURȚI CONSTRUCȚII INTRAVILAN”**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR		Nr.524/ 17.04.2024	ÎNREGISTRARE LA U.A.T. BRAILA	Nr. _____
---------------------------	--	--------------------	-------------------------------	-----------

1.	EVALUATOR	Firma: P.F.A. TÂNĂSUICĂ E. FLORIN Reg. Comerț Brăila: F09/589/2009, CUI: 25699266 Adresa: Brăila, str. Ipotești nr.6, bloc A2, sc. E, apt. 95 email: astral_55@yahoo.com, telefon: 0744349580		
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 16542		
	Asigurare profesională	S.C. ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A. certificat nr.48509/24.01.2024 suma 10000,00 EURO / anul 2023		
	Expert evaluator	Tănăsuică Florin		
2.	CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA, județul Brăila _____, solicitant drept de suprafață		
	Adresa	Piața Independenței nr 1 , cod poștal 810210; Telefon: 0239/694947, fax 0239/692394 E-mail pmb@primariabraila.ro		
	Destinatarul raportului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA, județul Brăila _____, solicitant drept de suprafață		
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Data inspecției imobilului 15.04.2024 TEREN - tip: intravilan - categoria de folosință: curți construcții; - forma : neregulată - topografie: plană - tip acces direct din strada Viilor - suprafața = 271mp - deschidere =8,2 ml; - adâncime =34,63 ml - adresa: strada Viilor nr 21B; - îngrădit		
	Proprietar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA, județul Brăila - domeniul privat,HCLM nr 652 din 29.11.2018 . Documentație Cadastrală și înscriere în Cartea Funciară -CF 93684		
	Condiții limitative deosebite	- nu		
4.	DECLARAREA VALORII			
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (fără T.V.A.)	53.010 lei, echivalent a 10.658 euro		
5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață		
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață în vederea instituirii dreptului de suprafață		
	DATA EVALUARII	17.04.2024		
	Curs de schimb valutar stabilit de Banca Națională a României	4,9737 lei/euro din data de 15.04.2024		



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept integral de proprietate al Primăriei Municipiului Braila, - domeniul privat, HCLM nr 652 din 29.11.2018 . Documentatie Cadastrala si inscriere in Cartea Funciara -CF 93684 .
	Situația privind Cartea Funciară	Documentatie Cadastrala Cartea Funciara 93684 .
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Extras carte funciara si plan amplasament si delimitare –in copie xerox in anexe.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan curti constructii
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	Zona de amplasare	URBANA: zona impozitare „4” Distanța pana la centrul urban 2,5 km
	Artere importante de circulație în apropiere	- Auto: - Calitatea rețelelor de transport: drumuri asfaltate.
	Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei - Cartier rezidențial de locuinte unifamiliale modeste - Rețea de auto transport în comun în apropiere - Unități comerciale în apropiere - Unități de învățământ primar-1 scoala - Unități medicale nu - Instituții de cult da - Cursuri de apă Dunarea la 2 km
	Utilități	- Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbana termoficare: <i>inexistentă</i> - Rețea urbana de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbana de canalizare: <i>existentă</i>
	Gradul de poluare	Absența poluării (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).
	Ambient	- Linistit - Trafic auto slab
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare redusă . Ambient civilizat .

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Date generale	- Amplasare : periferic - Suprafața: S = 271 mp - Deschiderea =8,2 ml - Tip drum acces: asfalt. - Regim juridic pentru drum: public.
	Descriere	Dimensiuni LxI Forma:neregulata Topografie: plana, Stare teren: ocupat partial cu constructii anexe Utilitati existente – retea energie electrica -retea apa potabila -retea gaze -retea canalizare Natura teren – leosuri galbene macroporice umiditate redusa ,nisipuri prafoase de origine eoliana, bun de fundare. Adancime panza freatica 8-12 m
	Restricții	- Privind construirea nu - Altele nu
11	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE Evoluția actuala a pieței imobiliare releva un declin puternic al tuturor segmentelor de piața pe fundalul dificultăților economice și financiare care au acutizat vulnerabilitățile unei piețe aflate încă în faza incipientă de dezvoltare. Atitudinea rezervată a investitorilor a fost amplificată de situația politică tensionată a României. După creșterea economică impresionantă înregistrată consecutiv în 2005-2008, anii 2009 – 2015, au marcat contractii succesive. În anul 2020 s-a constatat o ușoară creștere a prețurilor pe piața imobiliară, în special a proprietăților de tip apartament, în parte datorat programului "prima	



casa" dar tendința s-a atenuat după încetarea acestui program. Domeniul construcțiilor a înregistrat scăderi reflectând în parte și reculul pieței imobiliare. Diminuarea activității economice și implicit efectele negative induse în piața imobiliară sunt evidenciate de nivelul scăzut al investițiilor străine directe din ultimii 4 ani. Situația internațională este delicată în condițiile în care țări precum Grecia, Irlanda, Spania, Italia, Malta au dificultăți majore. Inevitabil, greutățile economice pe care le întâmpina companiile au ca rezultat creșterea ratei șomajului și scăderea puterii de cumpărare a populației. Astfel, toate segmentele pieței au înregistrat o anumită contracție. Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră 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 său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători 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 și pot 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 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. 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Oferta

Piața rezidențială a fost cel mai afectat segment și în 2020 datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de unități locative finalizate. Contractarea acestui segment a fost cauzată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de scăderea salariilor, rata în creștere a șomajului și devalorizarea monedei naționale. Devalorizarea monedei naționale a diminuat sau chiar a anulat scăderea prețurilor de vânzare pentru spațiile locative cotate în Euro, în timp ce creșterea costurilor de finanțare a afectat, în prima fază, cumpărătorii finali și apoi, ca efect indus, dezvoltatorii. În consecință, dezvoltatorii nu au mai inițiat proiecte rezidențiale ample sau au diminuat semnificativ ritmul lucrărilor de construcție datorită vanzarilor scăzute și a sistării finanțării, cauzată de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor. Mai multe proiecte au fost oprite. Oferta pe segmentul locuințelor noi a fost susținută atât de dezvoltatori cât și de fondurile oportuniste, care sunt în situația de a vinde portofoliile deținute, fiind presărați de plata creditelor accesate pentru cumpărarea proprietăților. În condițiile în care actuala conjunctură a pieței nu le ofera profitul scontat, fondurile oportuniste preferă să ofere aceste locuințe spre închiriere.

Cerere

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii comparativ cu perioada 2006-2008. În 2020 cererea a fost aproape în exclusivitate reprezentată de cumpărătorii finali, contrastând puternic cu perioada de boom a pieței când proporția dintre aceștia și investitorii speculativi era aproximativ egală. În 2020 persoanele tinere cu vârste cuprinse între 20 și 35 de ani care folosesc creditarea bancară au susținut cererea pe segmentul apartamentelor noi, în special a celor de 2 camere. Comparativ cu perioada de creștere a pieței rezidențiale, cererea a înregistrat o contracție evidentă pentru toate segmentele de piața rezidențială. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumpărători este pentru apartamente cu prețuri de până la 60.000 Euro. Aceste facilități au constatat în posibilitatea achiziționării locuințelor printr-un sistem de rate plătite direct către dezvoltator. Investitorii speculativi prospectează în continuare piața în vederea achiziționării de proiecte rezidențiale aflate în dificultate. Condițiile actuale ale pieței au creat oportunități pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrărilor de construcții înlesnind finanțarea pentru finalizarea proiectelor.

În piața terenurilor pe fondul schimbărilor de pe piața imobiliară, menționate anterior, s-a remarcat o creștere semnificativă a prețurilor terenurilor extravilane agricole. În ceea ce privește prețul terenurilor intravilane, s-a constatat în perioada anilor 2015-2023 o creștere mică și într-un ritm mult mai lent. Un reviriment nu este așteptat în viitorul apropiat și datorită situației economice incerte pentru anul 2024.

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor ▪ Piața terenurilor intravilane
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de case rezidențiale modeste ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: economie inactivă, ▪ Informații despre taxele și impozitele locale:-
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare



CEREREA DE TERENURI SIMILARE	In stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru cu un mic avantaj al ofertei
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	- Minim: 35 euro/mp) - Maxim: 80 euro/mp)
PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	Minim: 50 euro/mp) Maxim:70 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	- Dezechilibru în favoarea OFERTEI - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI - REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii mici a prețurilor terenurilor intravilane.
12. EVALUARE	

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	Standarde generale 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 Standarde pentru active Bunuri imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	Analiza celei mai bune utilizări Definiție: CMBU este „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.” Standardele de evaluare ANEVAR 2022: O utilizare a unei proprietăți devine CMBU a acesteia dacă satisface simultan următoarele condiții: 1. Probabilitatea rezonabilă 2. Justificarea adecvată 3. Permisibilitatea legală 4. Posibilitatea fizică 5. Fezabilitatea financiară 6. Conduce la cea mai mare valoare (utilizarea care este maxim productivă) Analiza celei mai bune utilizări, . 1.Utilizări probabile în mod rezonabil : Rezidentiale 3.Testul de permisivitate legală. Restricțiile legale sau private: pot permite utilizarea; 4.Pot afecta dezvoltarea sau funcționarea Testul pentru posibilitatea fizică. Caracteristicile fizice: pot permite utilizarea 5.Testul fezabilității financiare -construcția posibilă și permisibilă -fezabilitatea poate fi indicată prin activitatea pieței -fezabilitatea poate fi cuantificată prin analiză financiară: tehnica reziduală a terenului; -utilizarea indicelui profitabilității



	Testul valorii maxime Concluzii la cea mai bună utilizare: rezidentiala
--	---

12.1 EVALUAREA PRIN METODA COMPRATIEI VANZARILOR

În anexa nr. 4 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR	53010 lei, echivalent a 10.658 euro
--	-------------------------------------

PRECIZARE:

Datorita specificului pietei din zona ,putine tranzactii de terenuri cu constructii , piata inactiva , am considerat ca este singura metoda aplicabila in acest caz.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

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.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are 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 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare ANEVAR sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Anexa 3 prezintă proprietățile comparabile din piața

13.4. SURSE DE INFORMARE

Prețurile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale.
- pentru COMPARABILA 2: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale
- pentru COMPARABILA 3: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale
- pentru COMPARABILA 4: piața imobiliară, agenții imobiliare, Birouri notariale

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

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

- 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare 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.
- 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII DE PIAȚĂ SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:



VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	53.010 lei, echivalent a 10.658 euro
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2024;
- ✓ valoarea este estimată la stadiul fizic existent la momentul inspecției;
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

Redevența minimă propusă :

7,8 lei/mp/an-	suprafață pe 25 ani
177 lei/luna-	suprafață pe 25 ani
2.120 lei/an -	suprafață pe 25 ani

Expert evaluator

Tanasuica Florin

Membru Titular ANEVAR



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

