

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 505

din 17.09.2024

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 22,00 mp indiviz din suprafața de 241,00 mp (219,00 mp conform act), situat în Brăila, str. Mircea Vodă nr. 127 A, NCP 92593, în favoarea [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;
Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 214218/25.07.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției 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. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 245/23.04.2024, anexa 6.143, poziția nr. 2;

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 suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 22,00 mp indiviz din suprafața de 241,00 mp (219,00 mp conform act), situat în Brăila, str. Mircea Vodă nr. 127 A, NCP 92593, în favoarea [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C2 și C3, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **35,69 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 Instituția 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,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

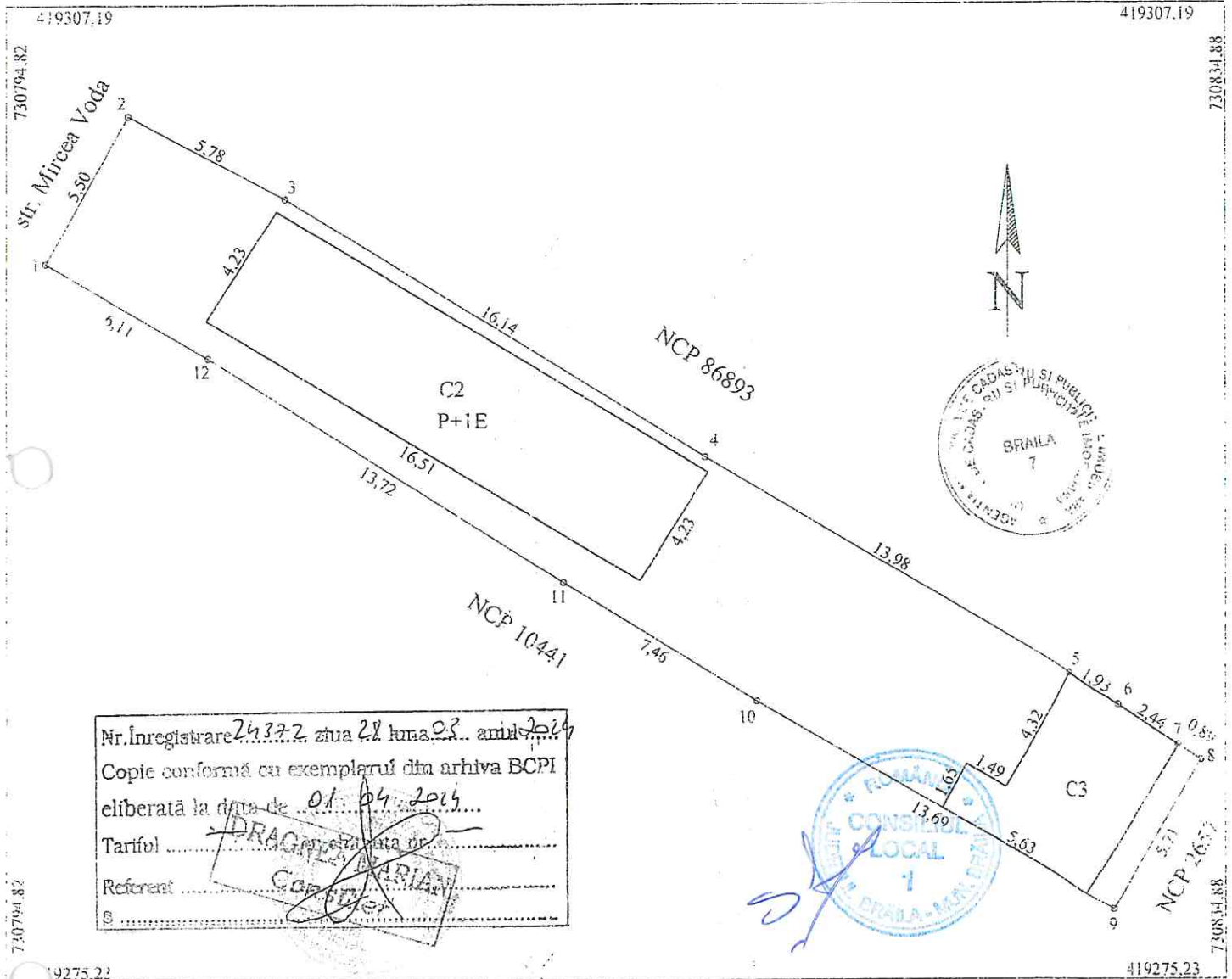
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1 : 200.

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 505/14.09.2014

Nr cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
6919	241mp	Mun. BRAILA, str Mircea Voda nr. 127A
Cartea Funciara nr.	92593	U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA	
Nr. R.G.	65726
Data	11 SEP 2018



Nr. Inregistrare 24372, ziua 28 luna 08 anul 2014
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 01.04.2014
Tariful
Referent
S.....

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii
1	TDI	Cc	241	1-2-3 gard tabla, 3-4 nemat., 4-5 gard lemn, 5-6-7 constr 8-9 gard lemn, 9-10-11-12-1 constructii
TOTAL			241	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentii
C2	CL	Locuinta	70 (s.d.-140mp)	Locuinta P+1E, an construire 2008
C3	CA	Anexa	27	Anexa, an construire 2008
Total				
Executant: Ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si a corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila: [Stampa] Data: 15.07.2018				
Inspector: Ing. GEORGOS DANICA Confirmarea si introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si stampila: [Stampa] Data: [Data] Stampila BCPI				

12 SEP 2018

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria curti constructii situat in Mun. Braila, strada Mircea Voda 127A, jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real masurat	din acte			
92593	92593/Braila	241 m ²	219 m ²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	curti constructii	deplin- Primaria Braila

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a terenului in suprafata de 22 mp din total suprafată 241 mp, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

CLIENT: [REDACTED]

Proprietar: Mun. Braila

BENEFICIAR : [REDACTED], Mun. Braila

Data evaluarii: 16.07.2024

Data raportului: 22.07.2024

Data inspectiei : 16.07.2024

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului.




Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: LAZAR MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;
Nr. legitimatie 18540; specializarea EPI / EBM

Adresa : Braila, strada Școlilor, nr.1

Contact: tel 0740108586; fax 0239-634904 email : lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care mi-au fost puse la dispoziție și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe parti implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus că informațiile prezentate de aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Terenul în suprafața de 22 mp din total suprafață de 241 mp, categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Mircea Voda, 127A, jud Braila, înscris în CF 92593/Mun. Braila, având nr. cadastral 925893 aparținând Municipiului Braila, Domeniul privat. Pe teren au fost identificate construcțiile C1-Locuință, în suprafață construită la sol de 70 mp, și C2 în suprafață de 27 mp. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut în mod exclusiv de soții Ifrim Cristinel și Ifrim Iolanda Alina

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real masurat	din acte			
92593	92593/Braila	241 m ²	219 m ²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	curți construcții	deplin- Primaria Braila

Scopul evaluării - stabilirea redevenței lunare/anuale; stabilirea superficiei cu titlu oneros pt suprafața de 22 mp aparținând Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piață** a proprietății de mai sus, în vederea **constituirii unui drept de suprafață** și estimarea redevenței-superficiei

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 16.07.2024 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **4.9716 lei/euro**.

Informații disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile și 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 bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluarii - metode de evaluare.

In functie de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordari pentru determinarea valorii, abordari larg acceptate de institutiile financiare, instante de judecata, companii, etc. si recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;
- abordarea prin venit.

Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca **pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 22 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Mircea Voda, 127A, jud Braila, inscris in CF 92593/Mun. Braila, avand nr cadastral 92593 evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 8.264 lei echivalentul a 1.662 euro la data de 16.07.2024.

curs BNR la 16.07.2024	lei/euro	4.9716
------------------------	----------	--------

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr Carte Funciară	Suprafață teren		0	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
92593	92593/Braila	22 m²	22 m²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	1,662 €	8,264 lei	75.56 €/m²	373.53 lei/m²

Ipoteze

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

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv planurile terenului si documentatia cadastrala

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat constructiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Ipoteze speciale

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de suprafacie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

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

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

Lazar Mihaela

Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren în suprafața de 22 mp din total suprafață de 241 mp, categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Mircea Voda, 127A, jud Braila, înscris în CF 92593/Mun. Braila, având nr. cadastral 925893 aparținând Municipiului Braila, Domeniul privat.

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real măsurat	din acte			
92593	92593/Braila	241 m ²	219 m ²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	curți construcții	deplin- Primăria Braila

Pe teren au fost identificate construcțiile C1-Locuință, în suprafață de 70 mp, P+1 și C2 în suprafață de 27 mp. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut în mod exclusiv de soții Ifrim Cristinel și Ifrim Iolanda Alina fapt pentru care construcțiile NU fac obiectul evaluării

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am menționat anterior întreg terenul în suprafață real măsurată de 241 mp se află în proprietatea Mun Braila. Din totalul de 241 mp, suprafața de 219 mp este dată deja în concesiune soților Ifrim. Prezentul raport de evaluare are în vedere estimarea valorii diferenței de teren de 22 mp pentru care se intenționează acordarea dreptului de suprafață în favoarea soților Ifrim. În cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini, cu excepția cazului în care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizează pentru stabilirea **valorii de piață** a proprietății mai sus amintite în vederea **constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, stabilirea redevenței în lei/mp/lună și lei/mp/an**.

Client: Ifrim Cristinel și Ifrim Iolanda Alina ;

Destinatarul raportului: Primăria Braila

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare anului 2024. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 16.07.2024.

Data raportului este 22.07.2024.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 16.07.2024 in prezenta solicitantului raportului, [REDACTAT]

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

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

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Tipul valorii estimate:

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

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

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

Conformitatea cu SEV

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

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 si SEV 105.

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

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

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

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

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

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

- Valoarea de piata pentru utilizarea existenta

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

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

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 16.07.2024 de 4,9716 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

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

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului și construcțiilor;

⇒ Extras CF 92593/Mun Braila

⇒ Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

⇒ Informații primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-funcțională și a stării tehnice ale imobilizărilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliară și a bunurilor mobile (prețuri, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridică, istoric, situație contabilă) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

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

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea față de terți / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitanți, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. 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 ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează 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 specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta 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 de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își

asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale- nu sunt

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toata documentatia pusa la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar dacă pe teren se afla edificat construcția cu destinația anexa, cu suprafața de 24 mp.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

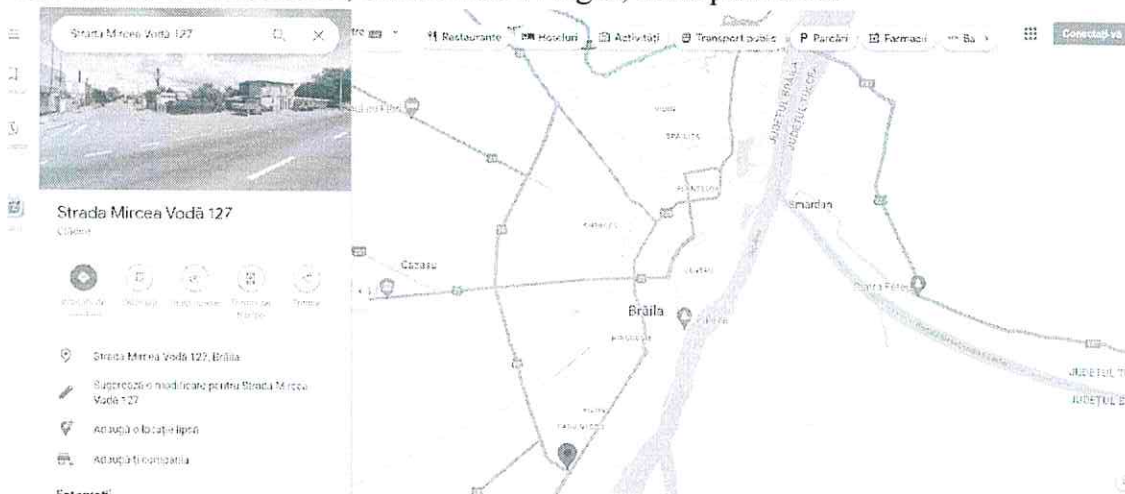
2.1. Prezentare generala

Teren în suprafața totală real măsurată de 241 mp categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Mircea Voda, 127A, jud Braila, înscris în CF 92593/Mun. Braila, având nr. cadastral 92593 aparțin Municipiului Braila, Domeniul privat.

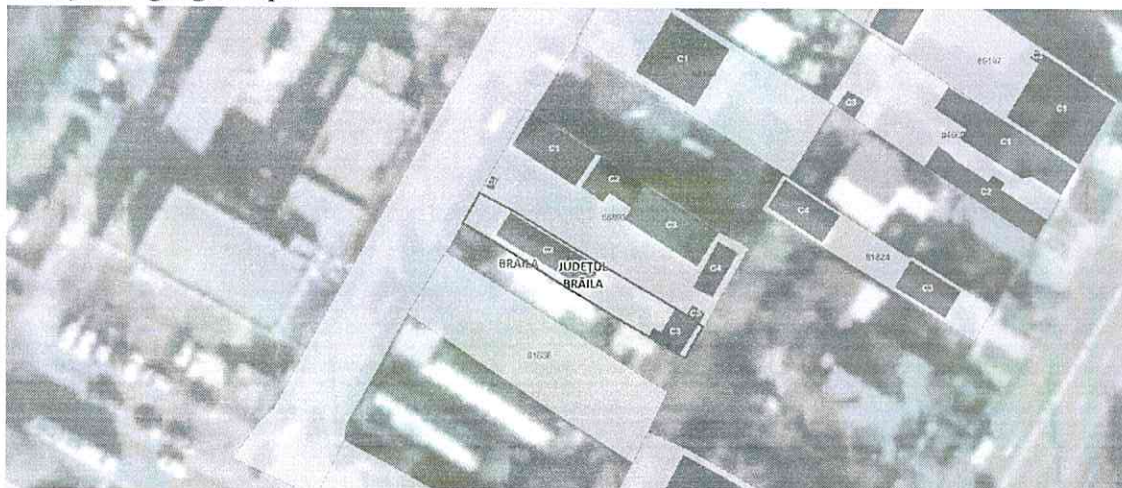
Pe teren a fost identificate două construcții cu destinația locuință și anexa care **NU** fac obiectul evaluării deoarece dreptul de proprietate asupra acestora aparține în exclusivitate soților Ifrim Cristinel și Ifrim Iolanda Alina

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul, este zona 3 a Mun Braila, cartier Radu Negru, zona periferică



Identificare google maps



Identificare: ancpi, eterra

ZONA 3

1.Limite:Este o zona raspandita in trei subzone

a)Subzona Cartier Viziru III-partial Ansamblul Buzaului-partial-Cartier Radu Negru de la Calea calarasilor la str.Simion Barnutiu si de la Sos.Buzaului la str. Chisinau

b)Subzona partial Cartier 1 Mai-Sos. Baldovinesti de la linia feratala str.Stefan Secareanu, Comuna din Paris, Ceahlăului, Victor Vargolici ,Sos. Baldovinesti(o include)

c)Subzona Cartier Brailita, de la pod Brailita(calea ferata) la str.Targovistei(o include) si de la str. Industriei (o include) la str.Viilor

Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori avand in vedere localizarea periferica.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere și oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelate piete. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosintei acestora nu implica și transportul efectiv al bunului, iar fiecare cladire vanduta sau cumparata este diferita de celelalte prin pozitionare, alcatuire, infrastructura aferenta etc.

In ceea ce priveste zona analizata in care se afla proprietatea subiect, respectiv zona limitrofa/periferica a loc Braila, factorii care influenteaza in mod negativ cererea in aceasta zona sunt reprezentati de:

- infrastructura nu foarte bine dezvoltata;
- zona periferica a localitatii;
- acces ingreunat la mijloacele de transport in comun, la institutiile de invatamant, lacase de cult etc ;

- Acces pietonal si auto ingreunat;
- Vecinatati atipice ;

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

2.3.1. Analiza pietei specifice. Analiza cererii si a ofertei

Imobilul evaluat este teren intravilan .

Aria pietei este una urbana, si apartine unei zone limitrofe de tip rezidential.

Valorile de piata a terenurilor similare inregistreaza o usoara crestere in zona analizata , crestere datorata in principal reabilitarii strazilor din cartierul Chercea.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- redusa pe de o parte din cauza politicii monetare a bancii centrale, a politicii de risc a bancilor in acordarea creditelor, lipsei de lichiditati si pe de alta parte cererea este redusa datorita amplasarii terenului;

Caracteristici oferta:

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

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

De asemenea, zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se caracterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri medii spre mici.

In ceea ce priveste cotaia terenurilor situate in zona 3 a orasului au fost extrase urmatoarele terenuri comparabile

Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
466 m ²	512 m ²	378 m ²	1,073 m ²	256 m ²
154.51 €/m ²	126.95 €/m ²	161.00 €/m ²	121.00 €/m ²	127.00 €/m ²
10%	10%	10%	10%	10%
139.06	114.25	144.90	108.90	114.30
Zona Radu Negru, Braila	zona Radu Negru, jud Braila	zona Radu Negru, str Pictor Andreescu, jud Braila	zona Radu Negru, jud Braila	zona Radu Negru, str Pictor Andreescu, jud Braila
Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3
https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-radu-negru-IDzQPv.html? gl=1*3udye3* gcl au*MjAzNTMy NzUwNi4xNzE4 ODI3NDU1* ga *MTlwNzcxMzlz NC4xNjlyMzU4N Dgx* ga NK3K3	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-512-mp-l-16-m-toate-utilitatile-zona-radu-negru-buzaului-IDzQtB.html? gl=1*1bfqfgg* gcl au*MjAzNTMy NzUwNi4xNzE4 ODI3NDU1* ga *MTlwNzcxMzlz	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-radu-negru-IDhECJk.html	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravila-zona-radu-negru-IDxYCx.html? gl=1*1t2kae1* gc l au*MjAzNTMy NzUwNi4xNzE4 ODI3NDU1* ga *MTlwNzcxMzlz NC4xNjlyMzU4N Dgx* ga NK3K3 T1FT5*MTcyMT	https://imobiliare-braila.ro/vanzari-terenuri/vanzari-terenuri-intravilane/teren-radu-negru-buzaului i2169

Marja de negociere recunoscuta pe piata iobiliara se situeaza intre 12-15% si poate ajunge si la 20% pentru terenurile de mari dimensiuni

Ca si o concluzie a celor expuse anterior: cererea mai mica decat oferta piata a cumparatorului.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor , implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1. Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este aceea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

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

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al

impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- › **Permisibilitate legala:** conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.
- › **Fizic posibila:** vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului;
- › **Fezabila financiar si maxima productiva:** pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare

si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii - rezidentiale.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual, cea ca amplasament cu destinatia curti constructii - rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:
 - metoda comparatiei directe de piata
 - metoda proportiei (alocarii);
 - metoda extractiei;
 - metoda parcelarii;
 - metoda reziduala;
 - metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietati similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietatii subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit

(cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietățile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

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

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

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 4 proprietăți comparabile.

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

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

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 vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, etc.

În zona în care este amplasat terenul de evaluat există oferta minimă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale, de la vânzători și de la agențiile imobiliare.

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

Fişa de colectare a informaţiilor de piaţă						
Elemente de comparaţie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafaţă (mp)	241 m ²	466 m ²	512 m ²	378 m ²	1,073 m ²	256 m ²
Pret de ofertă(euro/mp)		154.51 €/m ²	126.95 €/m ²	161.00 €/m ²	121.00 €/m ²	127.00 €/m ²
Marja de negociere(euro/proprietate)		10%	10%	10%	10%	10%
Pret oferta-marja de negociere(euro/proprietate)		139.06	114.25	144.90	108.90	114.30
Localizare	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	Zona Radu Negru, Braila	zona Radu Negru, jud Braila	zona Radu Negru, str Pictor Andreescu, jud Braila	zona Radu Negru, jud Braila	zona Radu Negru, str Pictor Andreescu, jud Braila
Zona in cadrul localitatii	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3
Adresa site anunt		https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-radu-negru-IDzQPv.html? gl=1*3udye3* gcl au*MjAzNTMy NzUwNi4xNzE4 ODI3NDU1* ga *MTlwNzcxMzIz NC4xNjlyMzU4N Dgx* ga NK3K3	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-512-mp-l-16-m-toate-utilitatile-zona-radu-negru-buzaului-IDzOtB.html? gl=1*1bfqfg* gcl au*MjAzNTMy NzUwNi4xNzE4 ODI3NDU1* ga *MTlwNzcxMzIz	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-radu-negru-IDhECJk.html	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravila-zona-radu-negru-IDxYCx.html? gl=1*1t2kae1* gc l au*MjAzNTMy NzUwNi4xNzE4 ODI3NDU1* ga *MTlwNzcxMzIz NC4xNjlyMzU4N Dgx* ga NK3K3 T1FT5*MTcyMT	https://imobiliare-braila.ro/vanzari-terenuri/vanzari-terenuri-intravilane/teren-radu-negru-buzaului i2162

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Grila datelor de piață - analiza comparativă						
Teren intravilan curti constructii, loc Braila, str Mircea Voda, nr.127A, jud Braila						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabil a A	Comparabil a B	Comparabila C	Comparabil a D	Comparabil a E
Preț de ofertă (€/mp)	-	154.51	126.95	161.00	121.00	127.00
Marjă de negociere (%)		-15%	-15%	-25%	-15%	-15%
Preț estimat de vânzare (€/mp)		131.32 €/m ²	107.90 €/m ²	120.74 €/m ²	102.84 €/m ²	107.94 €/m ²
Explicatii ajustari	toate comparabilele au fost decotatae cu marja de negociere recunoscuta pe piata imobiliara de 15% cu eceptia comp C care excede intervalului de pret existent si care a necesitat o ajustare suplimentara de 10%					
Ajustări specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	superficie/ concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Ajustare (€)		-39	-32	-36	-31	-32

Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	71.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	71.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	71.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	71.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	71.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Ajustări specifice proprietății						
Localizare	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	Zona Radu Negru, Braila	zona Radu Negru, jud Braila	zona Radu Negru, str Pictor Andreescu, jud Braila	zona Radu Negru, jud Braila	zona Radu Negru, str Pictor Andreescu, jud Braila
	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3
		similar	similar	superior	similar	similar

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	71.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	pt c3 care se afla in imediata apropiere a Sos Rm Sarat, deci zona mai bine dezvoltat dpdv al infrastructurii a fost necesara o ajustare negativa de 10%. Similar pt C4 care se afla in apropierea cartierului de vile Minerva, pt care s-a aplicat o ajustare de 20%					
Suprafața amplasament (mp)	241.00	466.00	512.00	378.00	1073.00	256.00
Ajustare (%)		0%	0%	0%	25%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	18.00	0.00
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	89.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	din analiza pe perechi de date Comp D vs Comp C rezulta ca piata recunoaste pentru terenuri de mari dimensiuni un pret de tranzactionare mai mic cu aproximativ 25% urmare efortului investitional necesar pentru un potential investitor					
Utilități disponibile	pe prop	similar	similar	la limita prop	la limita prop	la limita prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	89.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Acces	public	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		91.92 €/m²	75.53 €/m²	84.52 €/m²	89.99 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Deschidere (ml)	5.7	33	16	8.03	25	8
Raportul laturilor	0.13	2.34	0.50	0.17	0.50	0.17
Ajustare (%)		-15%	-15%	0%	-15%	0%
Ajustare (€)		-13.79	-11.33	0.00	-13.50	0.00
Preț ajustat (€)		78.14 €/m²	64.20 €/m²	84.52 €/m²	76.49 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Forma în plan/topografie	neregulată/plan	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%

Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		78.14 €/m²	64.20 €/m²	84.52 €/m²	76.49 €/m²	75.56 €/m²
Utilizare (CMBU)	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		78.14 €/m²	64.20 €/m²	84.52 €/m²	76.49 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Situatia actuala	presupus liber	teren liber	construit-casa batraneasca	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare (%)		0%	10%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	6	0	0	0
Preț ajustat (€)		78.14 €/m²	70.62 €/m²	84.52 €/m²	76.49 €/m²	75.56 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		-15.00%	-5.00%	0.00%	10.00%	0.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		-13.79	-4.91	0.00	4.50	0.00
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Preț ajustat (€)		78.14 €/m²	70.62 €/m²	84.52 €/m²	76.49 €/m²	75.56 €/m²
Ajustare totală brută procentuală (%)		15%	25%	0%	40%	0%
Ajustare totală brută absolută (€)		27.58	17.75	0.00	31.49	0.00
Comparabila cu cea mai mică ajustare bruta absoluta si care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila A astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei A, respectiv 43 eur/mp rotunjit						
Suprafața amplasament (mp)	241 m ²		Pret euro/mp	75.56 €/m ²		375.64 lei/m ²
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)					18,200 €	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)					90,483 lei	

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
92593	92593/Braila	241 m²	219 m²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	18,200 €	90,500 lei	75.56 €/m²	373.53 lei/m²

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		0	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
92593	92593/Braila	22 m²	22 m²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	1,662 €	8,264 lei	75.56 €/m²	373.53 lei/m²

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 E unde Pret corectat/mp = 75,56 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 373,53 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica, terenul dispune de aceleasi utilitati.

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 E, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 22 mp proprietate Mun Braila este de 75,56 euro/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 3, zona in care se incadreaza si terenul evaluat, conform grilei notariale 2024.

Astfel, teren zona 3 este cotate la 320 lei/mp, terenul liber de constructii echivalentul a 65 eur/mp la data evaluarii.

2022- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI

Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret Lei/ mp
1.	Zona 0	750
2.	Zona 1	625
3.	Zona 2	470
4.	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5.	Zona 4 + Str.Telului, str. Frasin, cart. SITAS	150
		150
Teren intravilan agricol **		
6.	Sos.Rm. Sarat	70
7.	Sos. de Centura	70
8.	Sos.Focsani	70
9.	Sos.Baldovinesti	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	45.000

NOTA

Estimarea redeventei- superficiei

Conform *prevederilor legale* „, limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

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

r /s= redeventa-superficia anuala

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

R_i = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda
1	Jul-23	7.00%
2	Aug-23	7.00%
3	Sep-23	7.00%

4	Oct-23	7.00%
5	Nov-23	7.00%
6	Dec-23	7.00%
7	Jan-24	7.00%
8	Feb-24	7.00%
9	Mar-24	7.00%
10	Apr-24	7.00%
11	May-24	7.00%
12	Jun-24	7.00%

MEDIA	7.00%
--------------	-------

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior		1.00%
conditii economice		0.50%
management		0.50%
Risc interior		0.50%
localizare		0.25%
dimensiune/calitatea spatiului		0.25%
TOTAL		1.50%

$K = 7\% + 1,5\% = 8.5\%$	10.53
---------------------------	-------

Calculul se va efectua pentru suprafata de 22 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

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

TOTAL
$k = 1,77\% +$
Se considera

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	375.64 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)- pt concesiune	22 m ²
Valoare teren (lei)	8,264 lei

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	35.69 lei/m ²
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	785 lei/an

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	2.97 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	65 lei/luna

curs BNR la 16.07.2024	lei/euro	4.9716
------------------------	----------	--------

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

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

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa

informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

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

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 22 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Mircea Voda, 127A, jud Braila, inscris in CF 92593/Mun. Braila, avand nr cadastral 92593 evaluat in vederea constituirii unui drept de suprafie este de 8.264 lei echivalentul a 1.662 euro la data de 16.07.2024.

curs BNR la 16.07.2024	lei/euro	4.9716
------------------------	----------	--------

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		0	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
92593	92593/Braila	22 m²	22 m²	Loc. Braila, strada Mircea Voda nr.127A, jud Braila	1,662 €	8,264 lei	75.56 €/m²	373.53 lei/m²

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	375.64 lei/m²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)- pt concesiune	22 m²
Valoare teren (lei)	8,264 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	35.69 lei/m²
Suprafie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	785 lei/an

Suprafie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	2.97 lei/m²/luna
Suprafie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	65 lei/luna

Expert Evaluator EPI, EBM
Lazar Mihaela

