

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 578
din 17.10.2024

Privind: Aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 250,00 mp (257,00 mp conform acte), ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Trandafir Djuvara nr. 23, lot. 17, NCP 76759, [REDACTED], teren pe care se află edificată construcția C1, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 241336/17.09.2023, raportul de specialitate al Comisiei de analiză numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. 448/10.02.2020, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 555 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 244/27.08.2004, precum și ale H.C.L.M Brăila nr. 475/17.09.2020;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 108 lit. e) și art. 354 – 355 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 prevederile 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 vânzarea directă a terenului în suprafață de 250,00 mp, (257,00 mp conform acte), ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Trandafir Djuvara nr. 23, lot. 17, NCP 76759, [REDACTED] teren pe care se află edificată construcția C1, proprietatea acestuia.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1, se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului în suprafață de 250,00 mp, situat în Brăila, str. Izvorului nr. 6, în cuantum de **63.155,00 lei fără T.V.A.**, respectiv **75.154,00 lei cu T.V.A.**, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului se va face într-o singură tranșă, în contul RO70TREZ151502205X009301, cod fiscal 29785165 – beneficiar Municipiul Brăila – activitate economică, în termen de 60 de zile de la data comunicării beneficiarului a prezentei hotărâri. Neplata prețului în termenul de 60 de zile, atrage încetarea aplicabilității de drept a prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică la un notar public desemnat de comun acord, între reprezentantul Municipiului Brăila împuternicit în acest sens de Primarul Municipiului Brăila și solicitant.

(2) Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de cumpărător.

(3) Ulterior perfectării contractului de vânzare – cumpărare, se va proceda la modificarea corespunzătoare a inventarului domeniului privat al Municipiului Brăila.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN - EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

13



VELICU CASIANA NICOLETA - *Expert evaluator si Practician in insolventa*
TELEFON 0744/576741

velicu_casiana@yahoo.com

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 578/17.10.2024



Braila, strada General Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter – LICHIDARI JUDICIARE

Nr.193_AP/15.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria curti constructii, in suprafata de 257.25 mp cf acte si 250 mp cf masuratori proprietatea Municipiului Braila, proprietate situate in Braila, strada Trandafir Djuvara 23, lot 17, jud Braila



CLIENT: [REDACTED]
PROPRIETAR : PRIMARIA BRAILA

Data evaluarii: 09.09.2024



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

Scrisoarea de transmitere

Către ,

Stimate Domn,

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru :

Proprietate imobiliară de tip Teren intravilan categoria curți construcții, în suprafața totală de 257.25 mp cf acte și 250 mp cf măsurători situat pe raza localității Braila, strada Trandafir Djuvara 23, Lot 17 , jud Braila identificat cadastral sub nr 76759, înscris în CF 76759 Braila, teren acordat clientului Poitasu Daniel în Baza Hotărârii Municipiului Braila nr. 244 /27.08.2004.

În conformitate cu termenii contractului de prestări servicii încheiat între Velicu P. Casiana Nicoleta – Birou de Mediator, Expert Evaluator și C.I.I. în calitate de Evaluator Autorizat și Poitasu Daniel în calitate de Client, va transmitem anexat un exemplar al raportului de evaluare privind “***Proprietate imobiliară de tip Teren intravilan categoria curți construcții, în suprafața totală de 257.25 mp cf acte și 250 mp cf măsurători situat pe raza localității Braila, strada Trandafir Djuvara 23, Lot 17 , jud Braila identificat cadastral sub nr 76759, înscris în CF 76759 Braila, teren acordat clientului Poitasu Daniel în Baza Hotărârii Municipiului Braila nr. 244 /27.08.2004***”

Scopul Raportului de Evaluare este stabilirea valorii de piață și valorii de redevență minimă pentru concesiunare proprietate nominalizată ca obiect al evaluării la data 09.09.2024.

Tipul redevenței adecvat scopului: redevența de piață, conform SEV 104 ediția 2022.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022** – SEV 104 – Cadru general, „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar**, “ Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. ”

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele de evaluare, ediția 2022 și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Dreptul de folosință temporară transmis la închiriere/concesiunare este integral.

Recuperarea investiției ținând cont de durata economică de funcționare Redevența bunului imobil a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 în vigoare, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Conform prevederilor legale „, limita minimă a pretului concesiunii se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local , astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare a terenului în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare , deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare a terenului.

Valoarea dreptului de suprafață asupra terenului s-a calculat plecând de la valoarea de piață a imobilului, estimată prin metoda comparațiilor. S-a împărțit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală, respectiv la 25 de ani apoi s-a împărțit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de suprafață lunar. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de suprafață lei/mp/an și lei/lună.

TEREN (mp)	51 eur /mp respective 253 lei /mp
Valoare de Piață TEREN (250 mp)	12.700 EUR respective 63.155 RON

Redeșta de piață propusă reprezintă rezultatul analizei criteriale bazată pe adecvare, precizie și cantitatea informațiilor utilizate, și anume:

Redeșta anuală lei/mp	10 lei
Redeșta lunară lei/mp	0,84 Lei
Curs euro : (09.09.2024)	4,9728 Lei /eur

Opinia a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport, fiind valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de evaluator sau puse la dispoziție de client (beneficiar).

Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției/evaluării;

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei specificate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în prezentul Raport;

Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Destinatar: PRIMARIA BRAILA

Cu stimă,
 Evaluator autorizat – Velicu Casiana Nicoleta,
 Membru titular ANEVAR – EPI, EBM
 Legitimatie nr. 17047



Cuprins

1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Declarație de conformitate.Certificarea	5
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport.....	8
2.2. Identificarea clientului	8
2.3. Identificarea proprietarului	8
2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat	8
2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat	8
2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia.....	9
2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii	10
2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale	10
2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii	11
2.10. Identificarea evaluatorului si competența	12
2.11. Clauza de nepublicare.....	12
2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1.Descrierea situatiei juridice	14
3.2.Date despre piata imobiliara	14
3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate	20
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	22
CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare.....	22
5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	25
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	25
ABORDAREA PRIN VENIT	27
ABORDAREA PRIN COST	30
6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	32
7. ANEXE	34

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru ANEVAR și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu **Standardele de Evaluare**.

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale continuate în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

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.

Cu stima,

Evaluator Autorizat – **Velicu Casiana Nicoleta** Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**

Legitimatie nr. 17047



Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Sinteza raportului de evaluare			
1	Client	POITASU DANIEL	
2	Proprietar	PRIMARIA BRAILA	
3	Utilizator desemnat	PRIMARIA BRAILA	
4	Scopul evaluarii	Scopul declarat al evaluarii este stabilirea valorii de piata a terenului mentionat , respectiv informarea clientului in vederea valorificarii prin vanzare / concesiune.	
5	Numar recipisa	Nu este cazul	
6	Data raportului de evaluare	15.09.2024	
7	Inspectia	Exterior – cu inspectie	Interior – nu este cazul
8	Data inspectiei	09.09.2024	
9	Data evaluarii	09.09.2024	
10	Evaluator autorizat ANEVAR (nume, nr. leg., specializari)	Velicu Casiana Nicoleta, legitimatie 17047, EPI, EBM	
11	Membru corporativ ANEVAR (nume, nr. autorizare)		
12	Cadru legal - Editia Standardelor ANEVAR	Standarde ANEVAR editia 2022	
13	Tip proprietate	Teren intravilan categoria curti constructii	
14	Adresa proprietatii	Localitatea Braila, strada Trandafir Djuvara 23, lot 17, jud Braila	
15	Carte Funciara	76759	
16	Numar cadastral	76759	
17	Drept de proprietate	In favoarea Municipiului Braila	
18	Sarcini inscise	Drept de folosinta asupra terenului in favoarea Poitasu Daniel	
19	Zona amplasare	Periferica – zona Kaufland (fosta zona industriala de Sud)	
20	Descriere acces	Drum reglementat asfaltat – strada Trandafir Djuvara	
21	Anul construirii		
22	Regim de inaltime		
23	Utilitatile zonei	Electricitate, apa, canalizare, gaze - disponibile.	
24	Finisaje	-	
25	Suprafete	mp	
	teren	257.25 mp cf acte 250 mp cf masuratori	
	construita (amprenta)		
	desfasurata (construita desfasurata)		
	utila (total)		
	terase/balcoane		
	indivize		
26	anexe		
	Descriere imobil	Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 250 mp cf masuratori si 257.25 mp cf acte cu deschidere cca 10 ml la strada Trandafir Djuvara si 20 ml la strada Traian Tino. Pe teren se regaseste : - constructia C1 –Locuinta cu Ac= 106 mp proprietatea Poitasu Daniel. Constructie cu pereti din zidarie, acoperis tabla pe sarpana lemn. Terenul a fost evaluat in ipoteza celei mai bune utilizari prin prisma constructiilor ce ii apartin.	
	Utilizare actuala	Teren ocupat de constructii rezidentiale. Vecinatati rezidentiale. Fosta zona Industriala Sud	
	Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	
	Valori	RON	EUR
	Valoare de piata / mp	253	51
	din care valoare teren / mp	253	51
29	din care valoare constructii		
	Valoare de piata TEREN (250 mp)	63.155	12.700
30	Curs valutar	4.9728	
31	Observatii speciale / Diferente constatare intre descrierea din documente si situatia din teren		
32	Documente avute la dispozitie si incluse in	• Extras CF 76759 nr cerere 10075/09.02.2023	

Semnatura si stampila evaluator



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile

Standardelor de Evaluare:

- SEV 100 – cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV102 – Documentare si conformare;
- SEV103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadrul legal - legislatia in vigoare.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si 5 – Abordari in evaluare; 6 - Reconcilierea rezultatelor si concluziile; 7 - Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de evaluare, editia 2022, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

_____ cu domiciliul in Bucuresti, Strada Int Pinului 25 , jud Braila.

2.3. Identificarea proprietarului

Proprietarul imobilului este **Municipiul Braila**, asupra suprafetei de 257.25 mp cf acte si 250 mp cf masuratori.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 250 mp cf masuratori si 257.25 mp cf acte identificat cadastral sub nr 76759 , inregistrat in CF 76759/Braila, situat in Loc Braila, strada Trandafir Djuvara 23 lot 17, jud Braila cu deschidere cca 10 ml la strada Trandafir Djuvara – strada asfaltata.

Pe teren se regaseste :

- Constructia C1 –Locuinta cu Ac= 106 mp proprietatea Poitasu Daniel. Constructie cu pereti din zidarie, acoperis tabla pe sarpanta lemn.

Terenul a fost evaluat in ipoteza celei mai bune utilizari prin prisma constructiilor ce ii apartin..

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra imobilului analizat detinut de catre **Municipiul Braila** conform datelor prevazute in Extrasul de Carte Funciara anexat asupra suprafetei de teren de 250 mp cf masuratori si 257.25 mp cf acte.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu

respectarea dispozițiilor legale.

Dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este afectat de sarcini conform Extras Carte funciara anexat – drept de folosinta gratuita asupra terenului in favoarea Poitasu Daniel și aparține Municipiului Braila.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul fara a verifica autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate este deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale.
- Dispoziția – de a dispune de bun.

In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara prezentat, asupra proprietatii sunt inscise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenurilor este liber de sarcini.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate apartinand **Municipiul Braila** conform Extrasului de carte funciara anexat.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022** – SEV 104 – Tipuri ale valorii „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

In vederea stabilirii valorii de piata a imobilului supus evaluarii s-au avut in vedere standarde ANEVAR 2022 care sunt compuse din:

- ♦ Standardele Internationale de Evaluare, la care se adauga:
- ♦ Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluarii

- ♦ SEV 100 – cadrul general care include defintia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- ♦ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- ♦ SEV 102 – Implementare;
- ♦ SEV 103 – Raportare;

- ♦ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ♦ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ♦ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- ♦ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ♦ Cadrul legal - legislatia in vigoare

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.

2.7.Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (**data evaluarii**) este **09.09.2024**.

Data inspectiei/ Data evaluarii : 09.09.2024.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4.9728 LEI**.

2.8.Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- Din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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 acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizand faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;
- Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;

- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
 - obtinerea de informatii despre costurile de reconstructie-inlocuire a constructiilor;
 - aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
 - **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;
- Sursele de informații** care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:
- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
 - Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
 - Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.imoradar24.ro.
 - Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR la data evaluarii;
 - Standardele de Evaluare**, Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR ;
 - alte date si informatii culese de pe piata.

2.10. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **Velicu Casiana Nicoleta**, **evaluator autorizat** in specializarile **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 17047, cu sediul in Braila, strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud Braila, **telefon 0744576741**, e-mail: velicu_casiana@yahoo.com.

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, am aplicat urmatoarele abordari cadrul procesului de evaluare:

- **Abordarea prin piață-Da** pentru proprietatea subiect am utilizat abordarea prin piață deoarece am identificat pe piața imobiliară specifică suficiente informații adecvate pentru a utiliza această abordare.
- **Abordarea prin cost –Nu**
- **Abordarea prin venit-Nu** deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru care nu există o piață activă a inchirierilor. Astfel, nu am putut

identifica date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să pot aplica metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de proprietar:

- ✓ Extras CF 76759 nr cerere 10075/09.02.2023
- ✓ Incheiere 6847/28.02.2011
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- ✓ Plan de incadrare in zona
- ✓ Hotararea 244/27.08.2004
- ✓ Proces Verbal predare amplasament 20.12.2005
- ✓ Autorizatie de construire 1161/18.10.2006
- ✓ Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor 1/05.01.2011

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. Mentionez ca nu s-au pus la dispozitia evaluatorului alte documente care sa ateste dreptul de proprietate, indentificarea cadastrala si alte caracteristici tehnice referitoare la proprietatea evaluata.

A fost evaluat dreptul de proprietate apartinand **Municipiului Braila** conform Extras de carte funciara anexat. Constructiile nu fac obiectul prezentului Raport de evaluare.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

3.2.Date despre piata imobiliara

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

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

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar și SEV 101 , termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

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

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

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar, **"proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:**

- terenul
- toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii sau mineralele
- toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile electrice, de încălzire, ca și elemente încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare."

Piața imobiliară diferă de piețele bunurilor sau serviciilor prin următoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică și amplasamentul său este fix
- numărul de vânzători și cumpărători care activează pe piața imobiliară este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere de cumpărare mare din partea cererii
- piața imobiliară este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și poate fi influențată de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- piața imobiliară nu se autoreglează și 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
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformat
- evoluția piețelor imobiliare este dificil de previzionat
- subtipuri de piețe imobiliare, clasificate pe baza nevoilor, dorințelor, motivațiilor, localizării, tipului și vârstei participanților la piață, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, cu utilizare specială, cu utilizări mixte.

Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

- **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
 - **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
 - **Analiza cererii.**
 - **Analiza ofertei**
 - **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** (cererea pieței este comparată cu oferta pieței, atât în prezent cât și în viitor, pentru a determina dacă există cerere sau ofertă în exces).
 - **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață.**
- **Analiza productivității pieței:** constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.
- În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.
- Identificarea proprietății: teren intravilan categoria curți constructii. Utilizarea proprietății imobiliare evaluate este rezidențiala, iar cererea existentă în zonă este pentru preponderent rezidențiala sau comerciala, nefiind fezabilă o altă utilizare alternativă, așa cum am concluzionat și

în cadrul analizei celei mai bune utilizări(CMBU)-Analiza celei mai bune utilizări.

➤ **Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă):** impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

Tipul proprietății imobiliare subiect: teren intravilan curți construcții.

Imobilul subiect al evaluării noastre, este amplasat în zona urbană a orașului Braila, în intravilan – Cartier Kaufland - zona periferică – fosta zonă Industrială de Sud. Deschiderea terenului este dubla (cca 10 ml) la strada Trandafir Djuvara – strada asfaltată cu o bandă pe sens și cca 20 ml la strada Traian Tino.

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este amplasată într-o zonă urbană periferică- rezidențială , Cartier Kaufland – strada Trandafir Djuvara, jud Braila. În zonă sunt amplasate preponderent locuințe dar și foste spații industriale . Dotările și rețelele edilitare sunt satisfăcătoare iar mediul este civilizat.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate aparținând **Municipiului Braila** cf Extras de carte funciara anexat. Conform Extrasului de Carte Funciara anexat există sarcini înscrise asupra imobilului.

Modul de ocupare/utilizare: dreptul de proprietate și folosință este certificat conform documentelor anexate în copie la raport.

Dotări funcționale: Disponibile : apă, en electrică, canalizare și gaze .

Design-ul și funcționalitatea: adecvate utilizării rezidențiale.

Aria pieței: am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zonele limitrofe zonei analizate.

Căi de acces: Accesul fizic realizându-se din strada Trandafir Djuvara.

Proprietăți substituite disponibile: am identificat suficiente proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similară, proprietăți ce concurează cu proprietatea imobiliară subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare cu destinație rezidențială din zonele periferice, de cartier ale orașului Braila.

Piața acestor spații este o *pieță cu caracter local* pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților rezidențiale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare. **Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane categoria curți construcții, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.**

Criza economică și nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menținerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieței, un număr redus de tranzacții.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip teren rezidențial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea spațiilor (terenuri) sunt deținute de către operatori persoane fizice;
- piața imobiliară a spațiilor tip teren este dominată de închirieri/concesiuni; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare
- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din zonele limitrofe, pentru terenuri în zona adiacentă.
- Pentru terenuri cu suprafețe similare ofertele sunt în jur de 40-60 EUR/mp.

Pentru o mai bună fundamentare a raportului de evaluare, evaluatorul a analizat în cadrul prezentului raport, piața proprietăților imobiliare compuse din teren situat în intravilanul loc Braila, zona periferică dar și a zonelor limitrofe.

Specificul orașului Braila, compoziția sa socială și activitățile economice se modifică în timp, iar obiectivele dezvoltării actuale încurajează flexibilitatea instrumentelor de control privind folosința terenurilor, ca răspuns al schimbărilor cantitative și calitative ale cererii de funcțiuni urbane.

Specificul pieței terenurilor îl reprezintă produsul acestei piețe și anume terenul intravilan periferic. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcelă este unică și i se asociază un set particular de calități, care descriu amplasamentul și caracteristicile fizice.

În județ valorile estimative pentru intravilan au crescut față de anul trecut conform studiului realizat de Corpul experților tehnici, astfel încât prețul terenurilor intravilane din județ înregistrează o majorare a valorilor de circulație. De exemplu, terenurile intravilane din județ, zona periurbană, situată în Chiscani, Varsatura sau Lacu Sarat sunt cotate la 80 lei/mp (18 eur/mp) față de 30-50 lei/mp (7-11 eur/mp) în anul anterior. O zonă interesantă pentru braileni este cea de la Cazasu. Aici cotația este de 65 lei/mp (15 eur/mp) în urcare cu 15 lei/mp (3 eur/mp) față de anul anterior.

În ceea ce privește zona în care este amplasată proprietatea subiect de evaluat, și anume raza localității Braila zona periferică prețul /mp este la teren curți **construcții între 40-60 eur/mp.**

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea zonei, prezența investitorilor în zonă, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm,

caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Piața imobiliară este totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este determinat, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Imobilul evaluat sunt de tip teren arabil periferic.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial, zona este populată.

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

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- caracteristici oferta: mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- echilibru cerere – oferta : pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- tendințe : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 40 – 60 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).

Piața imobiliară este puțin activă. Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

➤ **Analiza cererii:** presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei delimitate a pieței.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului

imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Totodată, pentru fiecare proprietate analiza pieței urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes în a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au putere financiară) să îl achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții mai ales în zonele în care activitatea economică și segmentul de producție s-au restrâns. Tranzacțiile cu spații similare în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piața depășește de multe ori 1-2 ani.

În ceea ce privește rata de neocupare, anul 2023 a marcat o creștere a numărului de spații similare disponibile, ca urmare a diminuării cererii și creșterii ofertei (piața cumpărătorului). Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriabile, rezultă că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-3 luni de la postarea acestora. Ca urmare, luând în considerare informațiile preluate din piață, tipul, caracteristicile fizice și localizarea proprietății imobiliare subiect, precum și profilul utilizatorului final, am apreciat că gradul de neocupare și/sau de neîncasare al chiriei pentru spațiile din zona în prima jumătate a anului este de 5-10%.

În acest moment se poate vorbi despre o stagnare sau chiar o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari. Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituită în cerere nu este susținută de schimbările economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere semnificativă a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

➤ **Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței): presupune estimarea ofertei disponibile și care este așteptată să fie disponibilă pentru a satisface cererea determinate în etapa precedent. Se fac investigații asupra concurenței, construcțiilor noi, demolărilor, conversiilor și spațiilor libere.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață și care prezintă caracteristici similare.

Proiectele de dezvoltare imobiliară cu destinație similară se regăsesc doar conjunctural, finanțate din propriile resurse financiare sau prin creditări bancare sau alte facilități acordate de acestea sau

de alte instituții de stat sau private.

Se observă astfel o reticență din partea unor proprietari care, deși nu doresc păstrarea sau conversia proprietății imobiliare, preferă să o închiriereze și studiază bine piața până să efectueze o tranzacție, luând în considerare mult mai multe aspecte atunci când oferă spre vânzare proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare sau spre închiriere și care sunt asimilabile proprietății subiect.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 40-60 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

➤ **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă:** presupune definirea raportului cerere-ofertă, în prezent și în viitor pentru a determina preferințele pieței, susținerea ierarhiei valorilor, prezentarea istoricului relevant de evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață: prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate este într-un **dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumpărătorului.**

3.3.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Teren intravilan categoria curți construcții în suprafața de 250 mp cf măsurători, teren identificat cadastral sub nr 76759 și înscris în CF 76759 localizat pe raza Localității Braila, strada Trandafir Djuvara 23, lot 17, jud Braila.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate aparținând Municipiului Braila conform Extrasului de carte funciara anexat. Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare anexat există sarcini înscrise .

Localizare proprietate conform www.googlemaps.ro



➤ **Date referitoare la amplasament**

- Topografie : plana
- Forma in plan : regulata
- Utilitati complete : apa, energie electrica ,canalizare.
- Influența colțului –
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.

Acces: Proprietatea este situata la drumul reglementat juridic , accesul fizic realizandu-se prin strada Trandafir Djuvara.



4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedește a fi mai avantajoasă.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar, CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind "*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*".

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- ⇒ Permisibilitatea legală
- ⇒ Posibilitatea fizică
- ⇒ Fezabilitatea financiară
- ⇒ Profitabilitatea maximă

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizata	Permisa legal	Posibil fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Premisele analizei celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect sunt:

1) **Analiza CMBU a terenului considerat liber** ⇒ presupune că terenul poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente

• *Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil*

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Localitatea Braila zona periferica- cartier Chercea si zone similare.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

o Majoritatea terenurile construite sunt ocupate de proprietăți cu destinație rezidențială sau comercială, în imediata vecinătate există puține terenuri libere; au fost identificate oferte de vânzare de terenuri libere către utilizatorii finali. Ca urmare, concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidențială este probabilă în mod rezonabil.

• *Testul de permisibilitate legală*

Observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea rezidențială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării.

• *Testul pentru posibilitate fizică*

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate proprietăți rezidențiale și comerciale, aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul este destinat dezvoltării de proprietăți cu aceste destinații. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se

identifică riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei proprietăți rezidențiale, conforme cu standardul zonei.

Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces în comparație cu loturile existente în vecinătate. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială este fizic posibilă.

• **Testul fezabilității financiare**

Analiza pieței a relevat tranzacții și oferte de vânzare către utilizatorii finali precum și construcții în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi proprietăți cu destinații admise de construcții rezidențiale, realizate direct de către proprietarii terenului, iar acest lucru nu s-ar fi realizat dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

• **Testul valorii maxime**

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

• **Concluzii**

o Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidențială.

o Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung

o Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final

o *Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.*

2) Analiza CMBU a proprietății construite ⇒ presupune luarea în considerare a uneia dintre cele 3 situații/posibilități:

- 1) Păstrarea amenajărilor existente / continuarea utilizării prezente
- 2) Transformarea amenajărilor (conversia, renovarea sau modificarea construcției sau a destinației)
- 3) Demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil ale proprietății imobiliare subiect realizată anterior, precum și identificarea celei mai bune utilizări ale terenului considerat liber conduc la concluzia că singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială, astfel că variantele 2 și 3 le-am exclus, rămânând de demonstrat că cea mai bună utilizare a proprietății construite este rezidențială.

• **Testarea pastrării amenajărilor existente (continuarea utilizării existente a proprietății ca fiind construită)**

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă din punct de vedere legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Având în vedere concluzia CMBU pentru terenul liber și situația existentă a proprietății, aceasta varianta este legală și fezabilă.

• **Testarea transformării amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea utilizării existente a proprietății ca fiind construită**

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, studierea productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

• **Testarea demolării proprietății ca fiind construită și redezvoltarea terenului**

Demolarea poate fi considerată o formă extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă, decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită.

Ținând cont că o utilizare alternativă a terenului ar implica costuri de demolare și de reconstruire a terenului, s-a ajuns la concluzia că CMBU a terenului construit este de proprietate rezidențială.

Din punct de vedere al costurilor de demolare și redezvoltare, aceasta variantă nu este fezabilă.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai buna utilizare în situația actuală care ar putea respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legală:** există pentru utilizarea prezentă. Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicând costurile necesare și demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil la data evaluării și luând în considerare scopul evaluării.
- **Fizic posibilă:** vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilități etc.), funcționalitate conduc la respectarea acestei condiții;
- **Fezabilă financiar și maxima productivă:** pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei CMBU a terenului ca fiind liber. Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru teren ca fiind liber, adică CMBU a terenului construit este de proprietate rezidențială.

5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, metodologia de evaluare cuprinde trei abordări, care se bazează pe date de piață: abordarea prin piață (comparația directă sau comparația vânzărilor), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

⇒ **Abordarea prin piață** (comparația directă sau comparația vânzărilor), definită ca "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate."

Abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață și este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure, valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Etapetele parcurse în aplicarea abordării de piață sunt următoarele:

- ✓ **Identificarea proprietății imobiliare subiect**
- ✓ **Cercetarea pieței imobiliare specifice**
- ✓ **Verificarea informațiilor**
- ✓ **Alegerea unor criterii de comparație relevante**
- ✓ **Elementele de comparație**

⇒ **Elemente specifice tranzacției**

- **Drept de proprietate transmis**
- **Condiții de finanțare** – dacă prețul de tranzacționare a proprietății imobiliare diferă de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite
- **Condiții de vânzare** – reflectă motivația participanților la tranzacție, motivații care pot afecta prețul plătit sau chiar pot genera tranzacții diferite de cele efectuate pe piață
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – acele cheltuieli care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății subiect și pe care un cumpărător avizat le-ar putea negocia în prețul de achiziție
- **Condiții de piață** – reflectă modificările pieței la data tranzacției

⇒ **Elemente specifice proprietății imobiliare**

- **Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate
- **Caracteristici fizice** – analiza comparativă și ajustările pentru localizare se realizează în cazul în care caracteristicile fizice ale proprietății comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate (dimensiunea, calitatea construcției și starea tehnică a construcției, stilul arhitectural, materialele de construcții utilizate, vechimea, utilitatea funcțională, atractivitatea pe piață).
- **Caracteristici economice** – includ toate atributele unei proprietăți imobiliare care au impact asupra venitului net din exploatare generat de aceasta.

• **Utilizare/zonarea** – în analiza comparativă se vor utiliza numai proprietăți imobiliare care au cea mai bună utilizare similară.

• **Componente non-imobiliare ale valorii** – se analizează separat de proprietatea în sine și cuprind acele elemente care definesc personalitatea dar care nu sunt părți componente ale proprietății imobiliare dar care fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate evaluat.

✓ **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**

✓ **Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii**

Conform concluziei analizei celei mai bune utilizări, ținând cont de specificul proprietății imobiliare subiect și de amplasarea acesteia, utilizarea rezidențială de la momentul dării în folosință a proprietății până în prezent, precum și de datele prezentate anterior, rezultă că cea mai bună utilizare a acesteia este utilizarea, **de proprietate imobiliară de tip rezidențial**.

Ca urmare, am utilizat abordarea prin piață deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind oferte de vânzare recente, care au putut fi verificate. Am putut să identific suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analizarea și efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect, referitoare la elementele de comparație: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, zonare, elemente non-imobiliare ale valorii, să conducă la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

Abordarea prin piață - pentru teren

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile, în cadrul evaluării terenului valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

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

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

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

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

1. comparația directă,
2. extracția,
3. alocarea,
4. metoda reziduală,
5. capitalizarea rentei funciare,
6. analiza parcelării și dezvoltării.

În cadrul acestei lucrări s-a folosit metoda **Comparatiei directe**, care este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În cadrul utilizării acestei metode se aplică prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a Ghidului GEV 630, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile efectuate imediat după cumpărare,
- condițiile de piață,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- utilitățile disponibile și
- zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

⇒ Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.
- Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Metoda de evaluare a terenului utilizată în prezentul raport de evaluare este **metoda comparației directe**, justificarea alegerii constând în existența pe piață de oferte de vânzări comparabile. Analiza comparativă a constatat într-un proces de îmbinare tehnicilor cantitative: analiza perechi de date, analiza datelor secundare, metoda grafică, pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica aceste ajustări.

Valoarea de piață estimată este în concordanță cu scopul evaluării și este o valoare stabilită pe bază de oferte de vânzare reale și recente, valabile la data evaluării, pentru care informațiile au fost verificate. Am considerat toate informațiile primite ca fiind corecte și reale. În cazul în care aceste informații sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	250	305	482	1,000	514
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		49	55.00	60.00	58.37
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-4.90	-5.50	-6.00	-5.84
Pret ajustat (EURO/mp)		44.10	49.50	54.00	52.53
Explicatii ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietari/agentii, am aplicat o ajustare de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari				
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		44.10	49.50	54.00	52.53
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		44.10	49.50	54.00	52.53
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Conditii de piata	actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		44.10	49.50	54.00	52.53
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Braila, Str. Trandafie Djuvara - zona penferica	Braila, cart. Chercea - zona penferica - inferior	Braila, cart. Chercea - zona penferica - inferior	Braila, cart. Brailita - zona penferica - inferior	Braila, cart. Pisc - zona penferica - similar
Ajustare (%)		10%	10%	10%	10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		4.41	4.95	5.40	5.25
Pret ajustat (EURO/mp)		48.51	54.45	59.40	57.78
Explicatii ajustare	Au fost aplicate ajustari. Comparabilele sunt amplasate penferic doar ca in zona cu vecinatati rezidentiale si nu in zone mixte-fosta zona industriala.				
Drum acces	strada asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	strada pietruita	sosea asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EURO/mp)		48.51	54.45	59.40	57.78
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Destinatia (utilizarea terenului) CMBU	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		48.51	54.45	59.40	57.78
Explicatii ajustare	Nu au fost aplicate ajustari. Toate comparabilele au aceeaasi destinatie.				
Utilitati	Disponibile	Disponibile	Disponibile	Disponibile	Disponibile
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		48.51	54.45	59.40	57.78
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Toate comparabilele au utilitati disponibile.				
Suprafata	250	305	482	1,000	514
Ajustare (%)		0.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	-5.45	-5.94	-5.78
Pret ajustat (EURO/mp)		48.51	49.01	53.46	52.00
Explicatii ajustare	Au fost necesare ajustari. Comparabilele 2, 3 si 4 au o suprafata optima pentru dezvoltare, deci le vom ajusta negativ cu 10%.				
Front stradal (ml)	deschidere dubla	12.5 ml (rap lat 0,5)	24 ml (rap lat > 1)	25 ml (rap lat 0.6)	9 ml (rap lat 0,2)
Corectie (%)		5%	5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		2.43	2.45	2.67	2.60
Pret corectat (EURO/mp)		50.94	51.46	56.13	54.60
Explicatii ajustare	Au fost necesare ajustari. Din analiza datelor secundare, pentru dezvoltarea la cote optime a terenului, o deschidere mai mare este in avantaj. Astfel am aplicat ajustare negativa de 5 % tuturor comparabilelor.				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		50.94	51.46	56.13	54.60
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Altele - Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		51	51	56	55
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Ajustare totala neta (EURO)		6.84	1.96	2.13	2.07
Ajustare totala neta (%)		14%	4%	4%	4%
Ajustare totala bruta (EURO)		6.84	12.85	14.01	13.63
Ajustare totala bruta (%)		14%	23%	23%	23%
Suprafata teren (mp)	250	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	51	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	12,700	EURO	Valoare estimata (ron)	63,155	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			A		

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:☐ **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ 5-10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

☐ **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare.

☐ **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

☐ **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

☐ **Localizare, amplasare:**

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării în zonă. Au fost aplicate ajustari. Comparabilele sunt amplasate periferic doar ca in zona cu vecinatati rezidentiale si nu in zone mixte-fosta zona industrială.

☐ **Drum acces:**

Am aplicat ajustari pentru drum de acces, comparabilei 3 pentru acces la drum pietruit.

☐ **Destinatia terenului:**

Nu au fost aplicate ajustari.

☐ **Suprafata:**

Au fost necesare ajustari. Comparabilele 2,3 si 4 au o suprafata optima pentru dezvoltare, deci le vom ajusta negativ cu 10%.

☐ **Caracteristici economice / Front stradal:**

Au fost necesare ajustari. Din analiza datelor secundare, pentru dezvoltarea la cote optime a terenului, o deschidere dubla este in avantaj. Astfel am aplicat ajustare negativa de 5% tuturor comparabilelor, pentru o deschidere mai mica a subiectului fata de comparabile.

☐ **Topografie:** Nu au fost necesare ajustari.

☐ **Utilitati:** Nu au necesitat ajustari comparabilele intrucat au utilitati disponibile.

Estimarea redeventei

Conform *prevederilor legale*, „limita minima a pretului concesiunii 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.”

„Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare***o Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții***

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

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

În cazul de față evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit prețul de vânzare al terenului apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul concesiunii.

Valoarea dreptului de suprafață asupra terenului s-a calculat plecând de la valoarea de piață a imobilului, estimată prin metoda comparațiilor. S-a împărțit valoarea de piață a imobilului la perioada contractuală, respectiv la 25 de ani apoi s-a împărțit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de suprafață pe lună. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de suprafață lei/mp/an și lei/lună.

TEREN	51 eur /mp	respectiv 253 lei /mp
-------	------------	-----------------------

Redeventa anuală lei /mp	10 lei
Redeventa lunară lei/mp	0.84 Lei
Curs euro : (09.09.2024)	4,9728 Lei /eur

ABORDAREA PRIN VENIT

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

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate să utilizeze două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă) în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar împreună cu valoare terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Etapile parcurse în vederea aplicării abordării prin venit sunt următoarele:

- Am analizat datele despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și cele ale comparabilelor.
- Am estimat forma de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.
- Am estimat rata de capitalizare corespunzătoare proprietății subiect.
- Am aplicat metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect prin abordarea prin venit.

ABORDAREA PRIN COST

✓ **Abordarea prin cost** este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ca fiind "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor¹ a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."

Abordarea prin cost se utilizează pentru determinarea valorii de piață a proprietăților însumând valoarea terenului cu cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar.

¹ Construcții/construcție-cumulul clădirilor/clădirii și al construcțiilor speciale edificate pe teren-Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630. Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin cost este credibilă în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață și este adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ⇒ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ⇒ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ⇒ construcții aflate în faza de proiect;
- ⇒ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. **Metoda comparațiilor unitare**
2. **Metoda costurilor segregate**
3. **Metoda devizelor**

Aplicarea abordării prin cost

Etape parcurse în evaluare pentru a estima valoarea proprietății imobiliare prin abordarea prin cost:

Etapa 1. Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa .

Etapa 2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar:

Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Etapa 3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii și construcțiilor speciale

Etapa 4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului imobiliar

Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezintă o sumă derivată de pe piață, pe care un dezvoltator o primește pentru inițiativă, pentru contribuția sa la proiect și pentru riscul asumat.

Etapa 5. Însurubarea costurilor construcției obținute în etapa 3 cu profitul dezvoltatorului estimate în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor

Etapa 6. Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, **deprecierea** este definită ca "o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare".

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună.

✓ **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

✓ **Deprecierea funcțională** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

✓ **Deprecierea externă (economică)** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui active, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanent a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției.

Etapa 7. Scăderea deprecierei cumulate (etapa 6) din costul de nou al clădirilor (etapa 5), respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a **costului de înlocuire net**.

Etapa 8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net al tuturor construcțiilor de pe amplasament
⇒ se obține **valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect**.

6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluate este formata din :

Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria curti constructii, in suprafata totala de 250 mp cf masuratori si 257.25 mp cf acte, situat pe raza localitatii Braila, strada Trandafir Djuvara 23, lot 17, jud Braila.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piață / stabilirii concesiunii, la un pret corect si real, in functie de preferintele pietei tinand cont de existenta constructiei pe teren .

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată este cea mai adecvata pentru estimare valorii de piață a proprietatii evaluate si valoarea concesiunii .

TEREN	51 eur /mp	respectiv 253 lei /mp
Valoare de Piata TEREN (250 mp)	12.700 EUR	respectiv 63.155 RON

În opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru prețul de pornire la licitație în cazul concesiunii este :

Redeventa anuala lei/mp	10 lei
Redeventa lunara lei/mp	0.84 Lei
Curs euro : (09.09.2024)	4,9728 Lei /eur

Recuperarea investiției ținând cont de durata economică de funcționare Redeventa a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Redeventa de piata propusa reprezinta rezultatul analizei critice bazate pe adevăr, precizie si cantitatea informatiilor utilizate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ