

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 660

din 07.11.2024

Privind: Completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A, cu poziția nr. 670**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, precum și declararea acestuia ca fiind bun de uz și de interes public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate al Instituției Arhitect Șef, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de Contractul de schimb autentificat sub nr. 1723/08.08.2024;

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) lit. c) și art. 22 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 241/23.04.2024 și H.C.L.M. Brăila nr. 411/25.07.2024;

În baza art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și (4) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A – „Străzi”, cu poziția nr. 670**, conform documentației cadastrale și raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3** la prezenta hotărâre, se declară ca fiind bun de uz și de interes public local și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SILVIA BOBI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

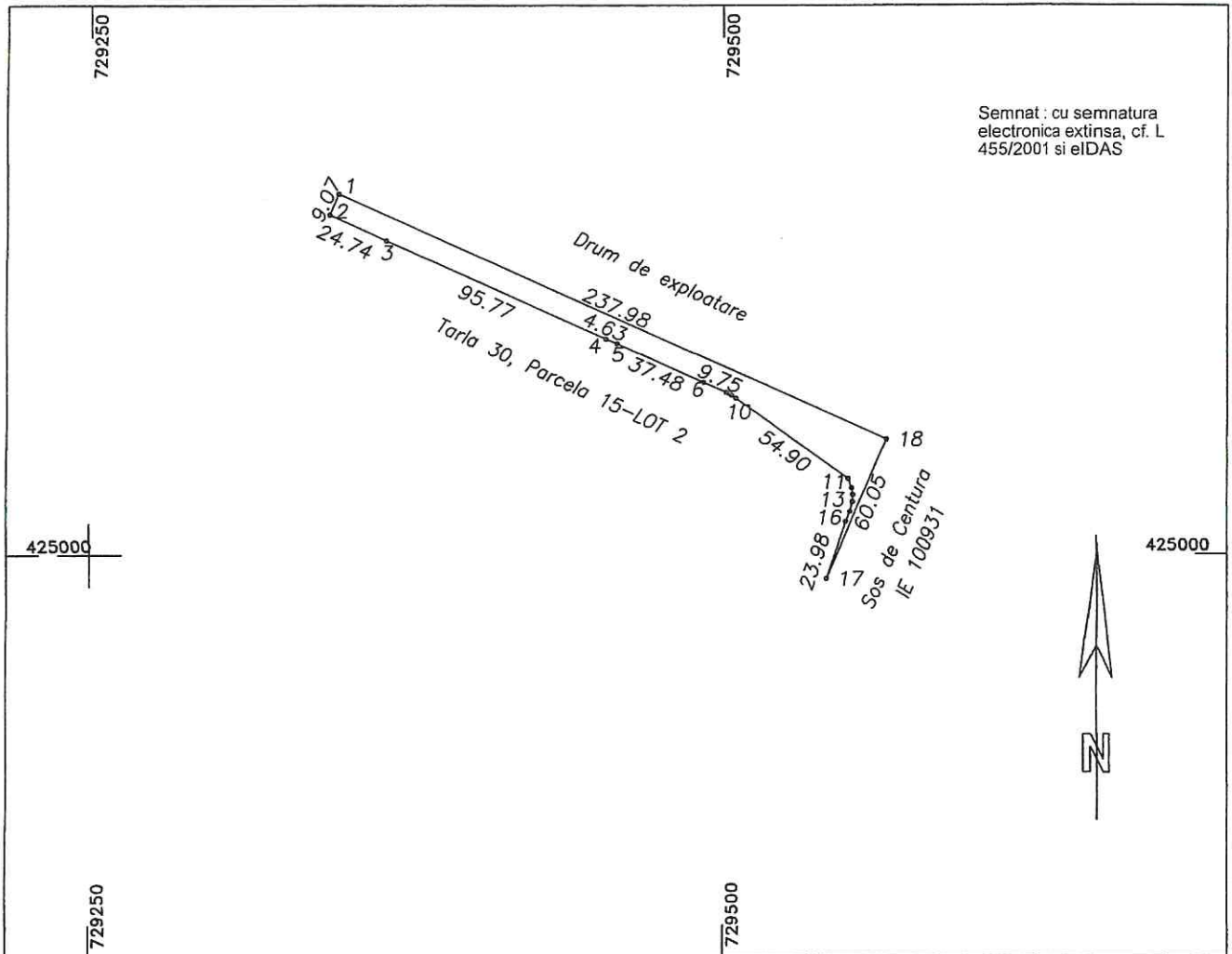
F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

RGI 48017/27.05.2024

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
101190	2630	Loc. Braila, Tarla 30, Parcela 15-Lot 1
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	2630	Imobil neimprejmuit. Teren intravilan
TOTAL		2630	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=2630mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL SERIA: RO-B-J, NR 2807, CLASA III Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data: 24.05.2024 Marius-Adrian Cojocar Digitally signed by Marius-Adrian Cojocar Date: 2024.05.27 12:42:51 +03'00' PFA COJOCARU MARIUS ADRIAN SERIA: RO-BR-F, NR 0074, CATEG. B	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Stampila BCPI
---	---



ANEXA NR 2
LA HCLM NR 660/07.11.2024



VELICU CASIANA NICOLETA - *Expert evaluator și Practician în insolvență*
TELEFON 0744/576741 velicu_casiana@yahoo.com



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

Nr.147_1_ AP / 31.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

*Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria arabil in suprafata de
2630 mp, amplasat in Braila, Tarla 30, Parcela 15-lot 1, jud Braila ,
nr. cadastral 101190*

CLIENT: TERRA PROPERTY SRL
PROPRIETAR :



Data evaluarii: 27.05.2024

Datele, informațiile și 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 arabil în suprafața de 2630 mp, amplasat în Braila, Tarla 30, Parcela 15-lot 1, jud Braila nr. cadastral 101190 .

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 TERRA PROPERTY SRL în calitate de Client, va transmitem anexat un exemplar al raportului de evaluare privind “***Proprietate imobiliară de tip Teren intravilan categoria arabil în suprafața de 2630 mp, amplasat în Braila, Tarla 30, Parcela 15-lot 1, jud Braila nr. cadastral 101190.***”

Scopul Raportului de Evaluare este stabilirea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul valorii adecvat scopului: valoarea justă / 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 – SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă** “Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

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).

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață este de:

Nr. Crt.	Localitate	Judet	Adresa	Suprafața Totală (mp)	Pret unitar eur/mp	Valoare justă /de piață RON	Valoare justă /de piață EUR
1	Braila	Braila	Tarla 30, Parcela 15 - Lot 1	2630	9	119,386	24,000

la cursul valutar de 4.9744 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

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 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 valabila numai pentru destinatia precizata in 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 tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar: TERRA PROPERTY SRL

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 REFERINȚA AI EVALUARII	8
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	8
2.2. Identificarea clientului	8
2.3. Identificarea proprietarului	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare de evaluat	8
2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	9
2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia.....	10
2.7. Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	10
2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații	12
2.10. Identificarea evaluatorului și competența	13
2.11. Clauza de nepublicare	13
2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1.Descrierea situației juridice	14
3.2.Date despre piața imobiliară	14
3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate	24
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	25
CMBU – cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare	25
5. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL	26
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	26
ABORDAREA PRIN VENIT	28
ABORDAREA PRIN COST	
6. RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII.....	30
7. ANEXE	31

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 specializările:**

-**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.

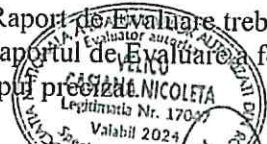
Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită 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 prezentei evaluări.

Cu stima,

Evaluator Autorizat

Legitimatie nr. 17047



Velicu Casiana Nicoleta Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**

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	TERRA PROPERTY SRL
2	Proprietar	
3	Utilizator desemnat	PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
4	Scopul evaluarii	Scopul declarat al evaluarii este stabilirea valorii de piata pentru informarea clientului pentru schimb imobiliar.
5	Numar recipisa	Nu este cazul
6	Data raportului de evaluare	31.05.2024
7	Inspectia	Exterior -nu Interior – nu este cazul
8	Data inspectiei	Fara inspectie in teren.
9	Data evaluarii	27.05.2024
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 arabil
14	Adresa proprietatii	Localitatea Braila, Tarla 30, P 15 lot 1 , jud Braila
15	Carte Funciara	101190
16	Numar cadastral	101190
17	Drept de proprietate	Deplin
18	Sarcini inscise	Fara sarcini
19	Zona amplasare	Urbana - periferica
20	Descriere acces	Soseaua de centura
21	Anul construirii	
22	Regim de inaltime	
23	Utilitatile zonei	La mimita proprietatii, utilitatile zonei
24	Finisaje	-
25	Suprafete	mp
	teren	2630 mp
	construita (amprenta)	
	desfasurata (construita desfasurata)	
	utila (total)	
	terase/balcoane	-
	indivize	-
	anexe	
26	Descriere imobil	Teren intravilan categoria arabil
27	Utilizare actuala	Teren liber
28	Cea mai buna utilizare	Teren liber
29	Valori	RON EUR
	Valoare de piata teren	119.386 24.000
	din care valoare teren / mp	
	Valoare redeventa anuala / total suprafata	
	Valoarea redeventa / mp / an	
30	Curs valutar	4.9744
31	Observatii speciale / Diferente constate intre descrierea din documente si situatia din teren	
32	Documente avute la dispozitie si incluse in raportul de evaluare	• Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil RGI 48017/27.05.2024
	separat daca Certificat de Urbanism valabil/nevalabil, lipsa (nr/data)	
	separat daca Documentatie Cadastrala completa si actualizata pentru teren si toate constructiile, avizata OCPI (inclusiv plan de amplasament, plan de situatie, fisa	

	imobil, memoriu tehnic, relevee constructii, stereo 70.....	
	separat daca Documente Acces in cazul in care nu se realizeaza direct la drumul public (servitute, cota indiviza, orice alt document juridic)	
33	Documente lipsa	Certificat de urbanism
		Semnatura si stampila evaluator  <i>[Handwritten signature]</i>

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 evalaure;
 - 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;
 - SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
- 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
- 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

TERRA PROPERTY SRL, cu sediul in localitatea Iasi , Str. Anastasie Panu 21, jud Iasi.

2.3. Identificarea proprietarului

Proprietarii imobilului sunt : [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Teren intravilan categoria arabil in suprafata totala de 2630 mp localizat in Tarla 30, Parcela 15 – lot 1, identificat cadastral sub nr 101190.

Evaluarea s-a efectuat fara inspectia in teren a proprietatii, la solicitarea clientului, pe baza documentelor puse la dispozitie si a aplicatiei Geoportal de identificare . Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului certificate de urbanism.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

In cadrul prezentului raport a fost evaluat **dreptul deplin de proprietate** asupra imobilului analizat detinut de catre [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5 conform datelor prevazute in Planurile de amplasament anexate.

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

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este **deplin și aparține** [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5.

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

Dreptul de proprietate fiind 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.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

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 menționate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate aparținând [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5 care se presupune ca au intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare anexat la Raport nu exista sarcini inscise asupra imobilului.

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.

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 430 – Evaluări pentru raportarea financiară si IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă " Valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementată între participantii de pe piață, la data evaluării. "

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 evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-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 – Documentare si conformare;
- ♦ 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
- ♦ SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- ♦ 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 27.05.2024.

Data inspectiei : - se considera data evaluarii.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4.9744 LEI.**

2.8.Premisele evaluării - Ipoteze si ipoteze speciale

- La baza evaluării 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;
- Din informațiile deținute 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 inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului 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 că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând 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 granițelor 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. Prezenta 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.
- Evaluarea s-a realizat în lipsa unui certificat de urbanism.

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;
- inspectia proprietatii 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;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin raționament profesional** și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

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 proprietății 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 referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR la data evaluării;
- **Standardele de Evaluare**, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- alte date și informații culese de pe piață.

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** , intrucat nu este adecvata aceasta metoda scopului raportului de evaluare si tipului de proprietate.
- **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 corespunzatoare 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 absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de proprietar:

- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului

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 *deplin / absolut* de proprietate apartinand [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5 care se presupune ca au intregul drept de proprietate : *posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.*

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 deformate
- 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.

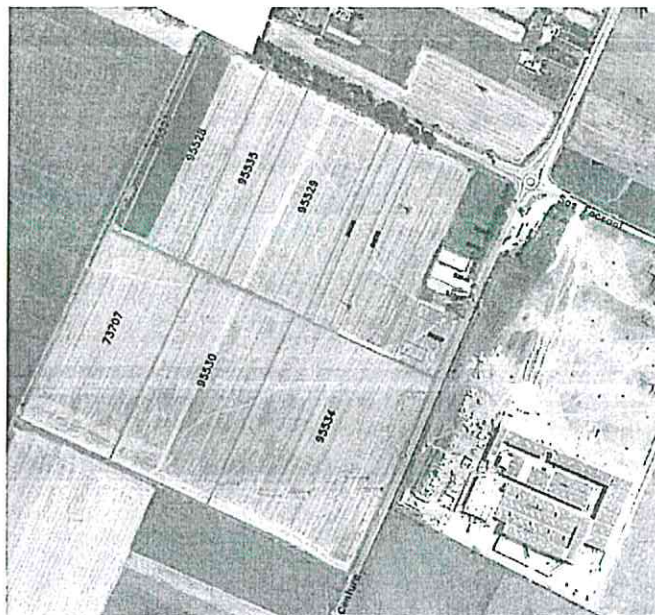
Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

- **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 arabil.** Utilizarea proprietății imobiliare evaluate este teren liber categoria arabil , iar cererea existentă în zonă este pentru preponderent teren cu aceeași categorie de folosință, 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 categoria arabil.

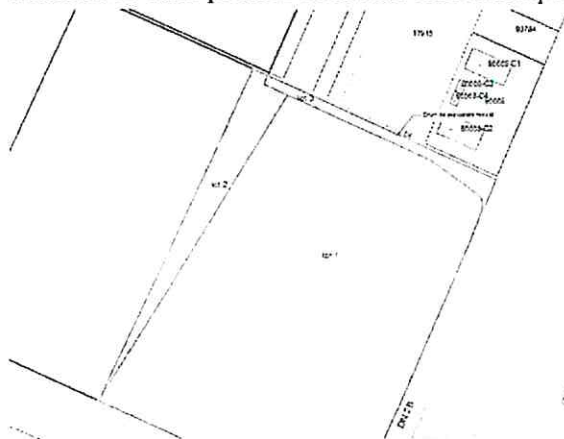
Imobilul subiect al evaluării noastre, este amplasat în zona urbană periferică a orașului Braila, cu deschidere la soseaua de centură a orașului.



România se află pe o traiectorie de creștere economică pozitivă. Această realitate și dinamică economică se datorează unui cumul de factori macroeconomici, dar și potențialului teritoriului național de a genera creștere. În pofida acestei relansări economice, România ocupă încă o poziție fragilă în rândul economiilor competitive. Aceste diferențe în dezvoltare se manifestă atât în plan extern prin raportare la statele Uniunii Europene, cât și în plan intern, între diferitele zone de la nivelul teritoriului național.

România manifestă încă o capacitate scăzută de retenție a populației, fapt relevat de cifrele relativ crescute legate de

migrația externă. La aceasta se adaugă declinul demografic accentuat, fapt ce prezintă implicații deosebite în ceea ce privește dezvoltarea țării noastre. Aceste două componente importante ale dezvoltării (economia și populația) evidențiază traiectorii de dezvoltare ce pot fi influențate prin formularea unor politici teritoriale care să răspundă nevoilor actuale de dezvoltare.



Fie că este vorba despre politicile sectoriale de mediu, transport, agricultură, educație, sănătate sau alte domenii, deciziile de politică publică produc efecte la nivelul teritoriului și implicit al oamenilor. Pentru ca efectele să devină convergente este necesar ca deciziile publice să ia în considerare teritoriul, transformând particularitățile locale sau regionale în politici localizate în teritoriu. Teritoriul generează imaginea globală care poate contribui semnificativ la fundamentarea deciziilor de politică publică.

Regiunea de Sud-Est este situată, așa cum îi spune

și numele, în partea de sud-est a României. Aceasta se învecinează cu Regiunea de Nord-Est în partea de nord, Regiunea Centrală în partea de vest, Regiunea Sud-Muntenia și Regiunea București-Ilfov la sud-vest, Bulgaria în partea de sud, iar Republica Moldova în partea de est.

Regiunea de Sud-Est acoperă 15% din suprafață totală a țării, fiind a doua ca mărime din cele 8 regiuni ale României. Structura administrativă a regiunii cuprinde 6 județe: Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea.

Din perspectiva bogățiilor subsolului, Regiunea de Sud-Est dispune de petrol, precum zăcămintele de hidrocarburi din localitățile Schela și Independența, județul Galați. Alte resurse naturale ale regiunii sunt: granitul în Munții Măcinului, piatra de var în Podișul Dobrogei, minereu de fier, pirita de cupru, sulfuri complexe de plumb și zinc, cuarț, granit, marmură și varietăți de piatră de var, caolin, baritină din dealurile Tulcei, depozitele de loess, sarea în Buzău. O categorie aparte a bogățiilor de subsol o constituie apele sulfuroase, feruginoase, clorurice (Brăila, Buzău, Constanța).

Agricultura ocupă un loc important în economia României și are perspective considerabile de

dezvoltare în context european, datorită condițiilor pedoclimatice favorabile și potențialului în sfera producției ecologice.

Conform Strategiei Naționale pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2030, în perioada anilor 1995-2016, contribuția agriculturii la formarea PIB-ului național a înregistrat o scădere majoră, de la 14,7% în anul 1995 la 4,7% în anul 2016, în condițiile în care ponderea forței de muncă ocupată în agricultură avea o valoare foarte apropiată de cea înregistrată în anul 1995.

În ciuda productivității scăzute, România este printre principalii exportatori de porumb și grâu la nivel mondial, datorită mărimii suprafeței agricole disponibile. Astfel, provocarea viitoare este de a îmbunătăți nivelul productivității agricole, fără a periclita factorii de mediu (aer, apă, calitatea solului, biodiversitatea), prin eliminarea principalilor factori limitatori ai randamentului producției: fragmentarea exploatașilor agricole și lipsa cooperării între fermieri (aproape 75% din fermele din România au o suprafață mai mică de 2 ha și 70% au venituri mai mici de 2.000 euro), nivelul de pregătire al fermierilor, nivelul redus de capitalizare, statutul profesional nedefinit cu claritate al agricultorului, nivelul de dotare tehnologică al fermelor. România este mult în urma altor țări europene din punctul de vedere al sistemului de irigații, în condițiile în care seceta afectează frecvent peste 50% din terenul agricol, iar numai 12% din terenul agricol dispune de irigații viabile. În anul 2016 a fost elaborat și aprobat Programul Național de Reabilitare a Infrastructurii Principale de Irigații din România, cu o valoare a investițiilor de cca. 1 miliard euro, care vizează adaptarea agriculturii la schimbările climatice și reducerea efectelor acestora asupra producției agricole, în principal, dar și asupra altor factori de mediu, precum și a populației, prin reabilitarea infrastructurii principale de irigații existente și aparținând domeniului public al statului.

În ceea ce privește fondul funciar al României, suprafața terenurilor agricole ocupă o pondere de aproximativ 61% din suprafața totală a țării.

Distanța fata de proprietati complementare (piete, magazine, institutii de invatamânt si lacase de cult etc.) este satisfacatoare.

Artere importante de circulatie in apropiere: Auto: DN2B si drumuri exploatare si judetene pietruite si asfaltate.

În ceea ce privește **caracterul edilitar** al zonei, afirm că este o zonă urbană periferică. Proprietatea este amplasată în intravilan, vis a vis de fostul Mall Armonia. În zonă se regăsesc terenuri cu destinație industrială, dar și terenuri arabile.

Analiza SWOT (puncte tari, puncte slabe, oportunități și amenințări) reflectă capacitatea mediului intern al autorităților de a răspunde factorilor externi, în sensul fructificării oportunităților și diminuării amenințărilor.

Puncte tari:

- ✓ Diversitatea formelor de relief, din care rezultă bogăția de resurse naturale;
- ✓ Distribuția proporțională a formelor de relief în raport cu teritoriul național;
- ✓ Rețea hidrografică bine dezvoltată și care se întinde pe întreg teritoriul;
- ✓ Existența de arii naturale protejate de interes național, situri Natura 2000;
- ✓ Tipologia și varietatea resurselor naturale a favorizat dezvoltarea așezărilor umane;
- ✓ Suprafețe agricole mari și soluri fertile cu condiții favorabile pentru o agricultură ecologică;
- ✓ Existența unui patrimoniu cultural și istoric bogat, diversificat și relativ bine distribuit în teritoriu;

- ✓ Forme de cooperare diverse, atât la nivel urban/rural, cât și la nivel rural/rural sau la nivel transfrontalier;
- ✓ România beneficiază de poziția avantajoasă dată de granițele cu Marea Neagră, dar și de fluviul Dunărea; principalul port maritim este Constanța;
- ✓ Pentru transportul aerian, 17 aeroporturi sunt funcționale la nivel internațional; cel mai important aeroport este Henri Coandă - București, care concentrează peste 70% din numărul pasagerilor;
- ✓ Creșterea gradul de acoperire cu servicii de salubritate în mediul rural;
- ✓ Conexiune bună la rețelele de telecomunicații, în special în mediul urban.

Puncte slabe:

- ✓ Distribuția inegală a localităților pe teritoriul țării în raport cu relieful, și lipsa unui potențial de dezvoltare a localităților din zonele muntoase și greu accesibile;
- ✓ Declinul demografic înregistrat atât în cadrul Regiunii de Sud – Est, cât și la nivelul întregii țări;
- ✓ Emigrația puternică a forței de muncă în ultimul deceniu;
- ✓ Rata de părăsire timpurie a sistemului educațional;
- ✓ Rețeaua de transport rutier deficitară, incompletă și fără posibilități de interconectare prea rapide;
- ✓ Calitatea slabă a drumurilor; ponderea ridicată a drumurilor nemodernizate;
- ✓ Rețele feroviare nemodernizate sau slab dezvoltate;
- ✓ Lipsa unui sistem integrat de transport al persoanelor sau mărfurilor, pe distanțe lungi;
- ✓ Discrepanțe în ceea ce privește racordarea la energia electrică între mediul urban și cel rural, în general localitățile greu accesibile fiind cele mai defavorizate.

Oportunități:

- ✓ Potențial ridicat de dezvoltare a turismului în domeniul ecologic, religios, cultural, balneoclimateric;
- ✓ Continuarea Programului Național de Reabilitare a Infrastructurii Principale de Irigații din România;
- ✓ Promovarea bunelor practici agricole pentru prevenirea și combaterea poluării solului; Promovarea educației în sănătate, a prevenției și a unui mod de viață sănătos;
- ✓ Existența unor proiecte în curs de derulare în ceea ce privește extinderea rețelei rutiere de mare viteză;
- ✓ Existența programelor naționale destinate extinderii și modernizării rețelelor edilitare.

Amenințări:

- ✓ Epuizarea în timp a resurselor neregenerabile;
- ✓ Vulnerabilitatea crescută a zonelor și ariilor protejate în fața intervențiilor umane, dar și a hazardelor naturale.

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este amplasata intr-o zona periferica, intravilan orasul Braila – cu deschidere la Soseaua de centura. In zona sunt amplasate preponderent terenuri cu destinatie industriala si terenuri arabile.

Structural, județul Brăila se încadrează, alături de alte state din estul și sudul României, în rândul ariilor cu economie predominant agricolă, inelastică la schimbările datorate competiției globale.

Suprafața totală a județului Brăila este de 476.576 ha. Potențialul productiv al agriculturii este constituit din 388.783 ha, din care 350.964 ha suprafață arabilă, 32.582 ha pășuni, 4.568 ha patrimoniu viticol, 669 ha patrimoniu pomicol.

Activitatea economică în cele mai multe localități rurale se axează pe agricultură. Doar în cazul localităților dezvoltate, aflate în zona de extindere a orașelor importante pot fi identificate activități economice non-agricole sistematice. În lipsa unor activități antreprenoriale viabile, care să antreneze comunitatea și să ofere oportunități lucrative pentru locuitori, majoritatea populației se ocupă de cultivarea pământului.

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 absolut de proprietate apartinand [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5 care se presupune ca au intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

Modul de ocupare/utilizare: dreptul de proprietate și folosință este certificat conform documentelor de proprietate anexate in copie la raport, in favoarea [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 si [redacted] cota 1/5.

Dotări functionale: specifice acestui tip de proprietate. Utilitati diponibile.

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

Căi de acces: Accesul fizic realizandu-se din soseaua de centura.

Proprietăți substitut disponibile: am identificat suficiente proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similară, proprietăți care sa concureze 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 teren intravilan categoria arabil din zonele industriale periferice ale orasului Braila.

Piața este o *pieță rurala 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 **teren intravilan arabil** 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 arabil cu activitate minima 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 intravilan arabil** are câteva elemente

definitorii:

- majoritatea spațiilor (terenuri) sunt deținute de către operatori privați;
- 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 localitățile limitrofe, pentru terenuri în zona adiacentă.

Pentru o mai bună fundamentare a raportului de evaluare, evaluatorul a analizat în cadrul prezentului raport, piața proprietăților imobiliare compuse din **teren intravilan categoria arabil** situat în zonele industriale periferice ale orașului Braila.

Specificul județului 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 piete terenurilor îl reprezintă produsul acestei piețe și anume **terenul intravilan arabil**. 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.

Terenul agricol pare să rămână cea mai rentabilă investiție. Chiar și în pandemie, prețurile acestor tipuri de proprietăți va crește, după cum estimează experții. Cu câteva excepții de localități unde prețul la terenul extravilan agricol a stagnat, în mare parte sunt estimate prețuri cu 4.000 lei, 5.000 lei sau chiar 10.000 lei mai mult pe hectar în comparație cu anul trecut. La fel ca în ultimii ani, în topul comunelor cu cel mai scump teren agricol se mențin comunele Traian, Chiscani și Cazasu.

Există localități în județul Brăila unde hectarul de teren agricol costă cu 4.000 lei, 5.000 lei sau chiar 10.000 lei mai mult față de anul trecut. Cel mai scump teren este în comuna Traian - 42.000 lei/ha, urmat de comunele Chiscani și Cazasu - 40.000 lei/ha. Există localități unde prețurile la terenurile agricole s-au dublat în ultimii 7 ani.

Cotațiile pentru terenurile extravilane arondate oficiilor de cadastru Brăila, Însurăței și Făurei, însemnând terenuri agricole și păduri. Chiscani, locul unde prețul terenului agricol a crescut cu 10.000 lei/ha

Analizând grilele notariale din 2020 cu cele din 2021, am observat că cea mai mare creștere a prețului terenului agricol se înregistrează în comuna Chiscani, acolo unde un hectar a ajuns la 40.000 lei, în 2020 valoarea fiind de 30.000 lei/ha. De asemenea, tot 40.000 lei/ha este prețul estimat pentru terenul agricol din Viziru (35.000 lei/ha anul trecut).

Și la Ianca prețul terenului extravilan agricol a crescut semnificativ, de la 28.000 lei/ha anul trecut la 35.000 lei/ha, valoarea de circulație estimată pentru anul acesta.

În ceea ce privește terenurile agricole din Traian și Cazasu, în aceste două comune prețurile au crescut cu 5.000 lei/ha, ajungând la 42.000 lei/ha la Traian, cel mai scump teren agricol din tot județul, respectiv 40.000 lei/ha la Cazasu.

Creșteri de 5.000 lei/ha se înregistrează și la terenurile agricole din comunele Frecăței - 30.000 lei/ha (25.000 lei/ha în 2020), Mărașu - 30.000 lei/ha (25.000 lei/ha în 2020), Siliștea, Tichilești și Tudor Vladimirescu - 35.000 lei/ha (30.000 lei/ha în 2020).

O creștere cu 4.000 lei/ha se înregistrează în cazul terenurilor extravilane agricole din comunele Râmnicelu - 27.000 lei/ha (23.000 lei/ha în 2020), Făurei - 28.000 lei/ha (24.000 lei/ha în 2020) și Bordei Verde - 30.000 lei/ha (26.000 lei/ha în 2020).

Iată și alte cotații pentru terenurile agricole din județ estimate pentru anul acesta:

Movila Miresii - 28.000 lei/ha (25.000 lei în 2020), Unirea - 35.000 lei/ha (32.000 lei/ha în 2020), Cireșu - 24.000 lei/ha (21.000 lei/ha în 2020), Gradiștea - 24.000 lei/ha (21.000 lei/ha în 2020), Vădeni - 28.000 lei/ha (26.000 lei/ha în 2020).

În restul comunelor valoarea terenului agricol a crescut cu 1.000 sau 2.000 lei/ha, cu mențiunea că prețurile au stagnat în comunele Salcia Tudor - 28.000 lei/ha, Însurăței - 35.000 lei/ha, Ciocile și Stăncuța - 26.000 lei/ha și Victoria - 28.000 lei/ha.

Prețul terenului agricol s-a dublat în ultimii 7 ani. Este vorba despre comunele Traian, Chiscani și Cazasu, unde în 2015 cotația terenurilor agricole era pentru fiecare din cele trei de 20.000 lei/ha.

O creștere spectaculoasă se înregistrează și pentru terenurile din comunele Viziru, Tudor Vladimirescu și Unirea. Dacă în 2015 valoarea acestora era estimată la 18.000 lei/ha teren agricol, pentru 2021 terenurile extravilane agricole sunt estimate la 40.000 lei/ha în cazul comunei Viziru, respectiv 35.000 lei pentru comunele Tudor Vladimirescu și Unirea.

În ceea ce privește zona în care este amplasată proprietatea subiect de evaluat, și anume raza localității T. Vladimirescu - Comaneasca, și a localităților limitrofe prețul /mp este la teren arabil este cuprins între 0,6 eur/mp și 1 eur/mp iar la teren curți construcții între 5- 12 eur/mp.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea zonei, prezenta investitorilor în zona, trenduri 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 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 liber intravilan arabil.

Aria pieței este una urbana periferica. 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 5 – 15 euro/mp în funcție de zonă, suprafață și acces).

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 imobile 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 2019 a marcat o creștere a numărului de imobile 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 închiriable, rezultă că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-3 luni de la postarea acestora.

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 constituiți 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 industrială 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 similare.

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 intravilane din zona, sunt la un nivel mediu de 5-15 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, și suprafața, deschidere și 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.

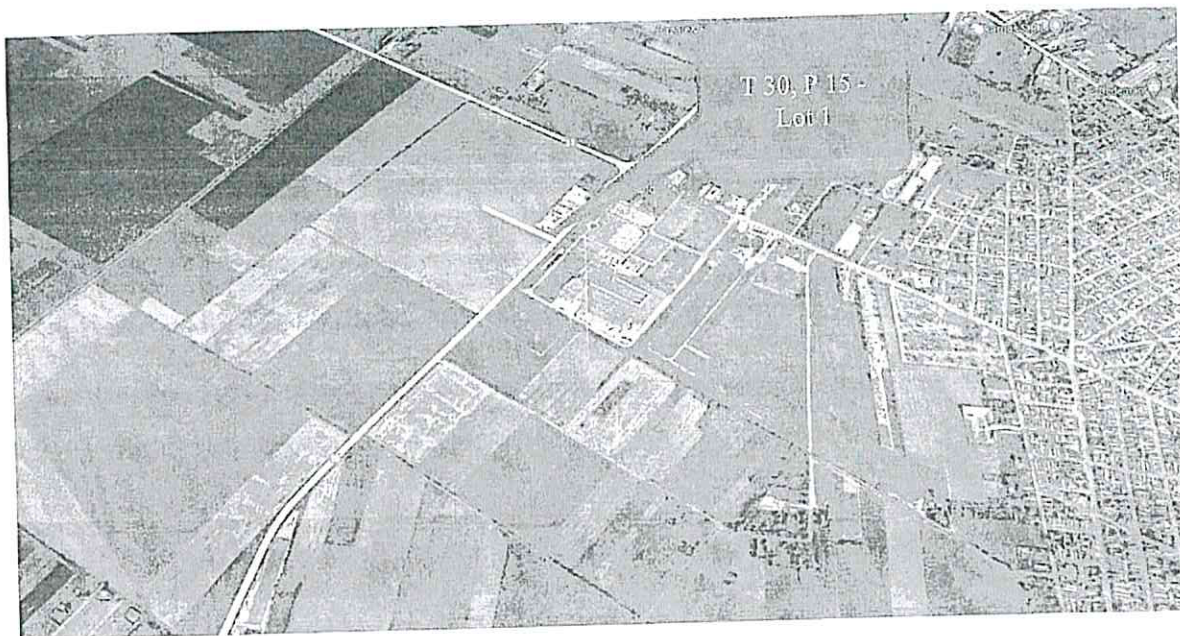
3.3.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Teren intravilan categoria arabil în suprafața de 2630 mp situat în Braila, Tarla 30, Parcela 15 – lot 1, jud Braila, identificat cadastral sub nr 101190.

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 absolut de proprietate aparținând [redacted] cota 3/5, [redacted] cota 1/5 și [redacted] cota 1/5 care se presupune că au întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Localizare proprietate conform www.googlemaps.ro



➤ Date referitoare la amplasament

- Topografie : plana
- Forma in plan : regulata
- Utilitati :in zona
- Influența colțului – nu este cazul.
- 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 public / drum national.

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

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

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare.

O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare.

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

“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.” (Paragraful 37 GEV 630, Standardele de Evaluare a bunurilor 2022).

• Concluzii

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

5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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.

1. Comparația directă – sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

- Tehnici cantitative (Analiza pe perechi de date; Analiza datelor secundare; Analiza statistică, Analiza costurilor)
- Tehnici calitative (Analiza comparațiilor relative; Analiza tendințelor; Analiza clasamentului; Interviu).

2. Tehnici alternative

- Alocarea (are în vedere existența unui raport tipic (sau normal) între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți, din anumite zone).
- Extracția de pe piață (valoarea terenului este estimată pornind de la prețul de vânzare/oferta al unei proprietăți construite, din care se deduce valoarea contribuției construcțiilor).

3. Tehnicile capitalizării venitului

- Capitalizarea directă: Tehnica reziduală a terenului;
- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat / Analiza parcelării și dezvoltării

Pentru evaluarea Terenului Subiect, s-a folosit **metoda comparației directe**. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

⇒ **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.

Etapale 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, 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.
- ✓ **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 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 actuală, **de proprietate imobiliară de tip teren liber intravilan arabil**.

Ca urmare, am utilizat abordarea prin piață deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind oferte, care au putut fi verificate. Am putut să identific 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, să conducă la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

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 randul 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 prețului 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 și scopul evaluării. Analiza comparativă a constatat într-un proces de îmbinare tehnicilor cantitative: analiza pe 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)	2,630	11,000	3,600	11,108	5,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		16	13	16	15
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare ("o")		-15%	-10%	-15%	-15%
Valoare ajustata (EURO/mp)		-2.40	-1.25	-2.38	-2.25
Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10-15% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrării informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari				
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare ("o")		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustata (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare ("o")		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustata (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Conditii de piata	actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare ("o")		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustata (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	T30, P15-lot 1 sos de centura	Soseaua de centura	Soseaua de centura	Soseaua de centura	Soseaua de centura
Ajustare ("o")		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustata (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost aplicate ajustari				
Drum acces	DN	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
Ajustare ("o")		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustata (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Destinatia (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
CMBU					
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost aplicate ajustari. Toate comparabilele au aceeasi destinatie.				
Utilitati	in zona	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)		14	11	13	13
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata	2,630	11,000	3,600	11,108	5,000
Ajustare (%)		-35,0%	-20,0%	-35,0%	-30,0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-4,76	-2,25	-4,71	-3,83
Pret ajustat (EURO/mp)		9	9	9	9
Explicatii ajustare	Au fost necesare ajustari. Comparabila Subiect are o suprafata mai mica decat cea a comparabilelor. Ajustare cuprinsa intre 20 si 35% in functie de diferenta dintre fiecare comparabila si Subiect.				
Front stradal (ml)	cca 9 ml	nc	nc	nc	nc
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		9	9	9	9
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
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)		9	9	9	9
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)		9	9	9	9
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
Ajustare totala netă (EURO)		-4,76	-2,25	-4,71	-3,83
Ajustare totală netă (%)		-30%	-18%	-30%	-26%
Ajustare totală brută (EURO)		4,76	2,25	4,71	3,83
Ajustare totală brută (%)		30%	18%	30%	26%
Suprafata teren (mp)	2,630	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	9	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	24,000	EURO	Valoare estimata (ron)	119,386	
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				B	

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

S-au aplicat ajustari negative de -10 si -15 % pentru comparabile datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferite si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ 10-15% 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, dreptul de proprietate fiind deplin.

☐ **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. Nu au fost aplicate ajustari.

☐ **Drum acces:**

Nu am aplicat ajustari comparabilelor pentru drum de acces, deoarece toate au acces la drum public considerat similar subiectului, acesta are deschidere la drum exploatare iar comparabilele au acces similar.

☐ **Suprafata:**

Prin cresterea suprafetei creste si efortul financiar necesar achizitiei, iar pretul unitar tinde sa scada. Cu cat suprafata este mai mare cu atat este mai mare efortul financiar, iar pretul tinde sa scada. S-au aplicat ajustari pentru diferenta de suprafata intre fiecare comparabila si Subiect, ajustare cuprinsa intre 20 si 35%.

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

6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluate este formata din :

Teren intravilan categoria arabil, in suprafata de 2630 mp situat in T30, P15-lot 1, jud Braila, identificat cadastral sub nr 101190.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piata pentru informarea clientului .

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai adecvata pentru estimare valorii de piata a proprietatii evaluate.

În opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea abordarii prin piata este urmatoarea :

Nr. Crt.	Localitate	Judet	Adresa	Suprafata Totala (mp)	Pret unitar eur/mp	Valoare justa /de piata RON	Valoare justa /de piata EUR
1	Braila	Braila	Tarla 30, Parcela 15 - Lot 1	2630	9	119,386	24,000

la cursul valutar de 4,9744 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

* Valoarea NU contine TVA .

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

Adecvarea – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Astfel, am considerat abordarea prin piata cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate.

Precizia – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate, am considerat că abordarea prin piata este cea mai precisă în acest caz.

Cantitatea informațiilor - Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul aplicării abordării prin cost conduce la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2022, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și raționamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

