

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 697

din 27.11.2024

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 282,00 mp (277,00 mp conform acte), situat în Brăila, str. Cazasului nr. 83, NCP 93486, în favoarea [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 194593/12.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 607/31.10.2024, anexa 1.124, poziția nr. 3;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 282,00 mp (277,00 mp conform acte), situat în Brăila, str. Cazasului nr. 83, NCP 93486, în favoarea [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **4,58 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SILVIA BOBI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

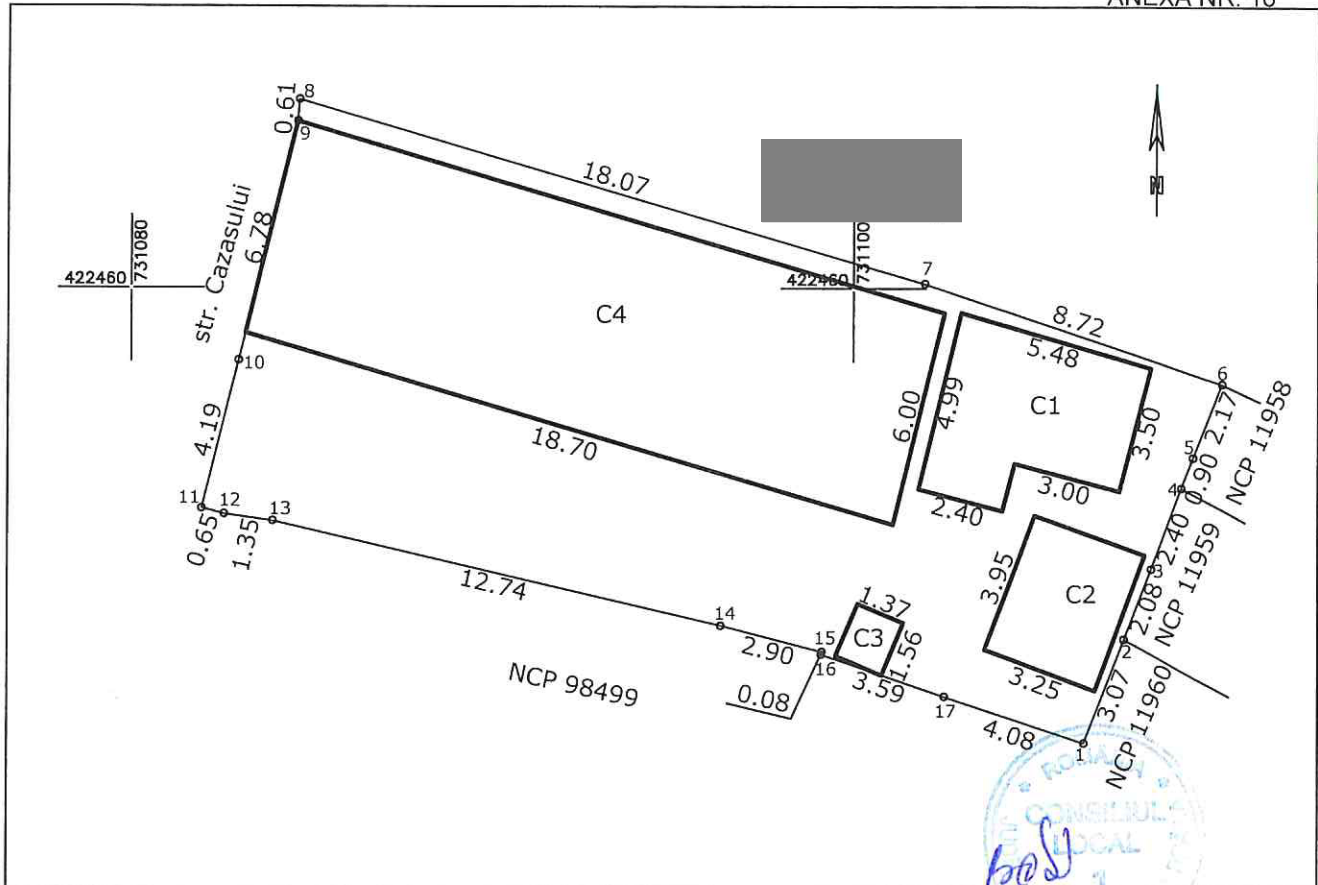
F-PO-09-02.01.05/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
93486	282	Strada Cazasului nr.83
Cartea Funciara nr.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (U.A.T.)	
93486	BRAILA	

ANEXA NR. 16



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	282	Imobil imprejmuit asfel: 1-2-3-4-5-6-7-8-9 gard tabla; 9-10 -11 constructii+gard ;11-12 - gard; 12-13-14-15-16 constructii; 16-17-1- gard
TOTAL		282	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata const. la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	23	Locuinta - un nivel - suprafata desfasurata = 23 mp
C2	CA	13	Anexa - un nivel - suprafata desfasurata = 13 mp
C3	CA	2	Anexa - un nivel - suprafata desfasurata = 2 mp
C4	CL	112	Locuinta-un nivel-supraf.desfasurata=112mp edificata in 2008 - fara acte
TOTAL		150	

Suprafata totala masurata a imobilului = 282 mp.

Suprafata din acte a imobilului = 282 mp.

Executant: SC AGROIMOBILIARA SRL
Autorizatie categoria II seria RO-B-J nr.2244
Autorizatie categoria C seria RO-BR-F nr.0075

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

STANESCU
NICOLETA-
GABRIELA

Semnatura si stampila

Digitally signed by STANESCU
NICOLETA-GABRIELA
Date: 2024.04.05 09:23:15
+03'00'

DATA:25.03.2024

Inspector

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

Carmen
Vlas

Stampila BCPI

Date: 2024.04.24

17:52:51 +03'00'

Semnatura si parafa

Data:



Expert tehnic judiciar
constructii civile, industriale
si agricole

Ing. Maria VASILE

PFA VASILE C.MARIA, e-mail: mariavasile3@gmail.com; CIF: 26307980, telefon 0723.712.679
Braila, str. Plevna nr. 197, Cont: RO51RZBR0000060003079904 – Raiffeisen Bank Ag. Braila

ANEXA NR 2
LA HCLM NR. 697 / 27.11.2024
ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor
Autorizați din România

Evaluator autorizat - membru titular
Specializarea EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Bun imobil evaluat: Teren intravilan cu destinatie rezidentiala

Adresa proprietatii evaluate: Jud. Braila, Mun. Braila, Str. Cazasului nr. 83

Proprietar: Municipiul Braila – domeniul privat

Solicitant: [REDACTED]

Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Braila

Data raport: 25.07.2024

Nr raport: BR_09_PF_07/2024

Evaluator Autorizat: ing. Vasile Maria

Membru Titular ANEVAR

EPI, EBM

Nr legitimatie 17006/2024

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

Primaria Municipiului Braila

Stimați parteneri

Conform contractului încheiat între subsemnatul, ca prestator și solicitant, vă transmitem Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii suprafeței lunare și anuale. Am procedat la analiza documentelor, inspectarea obiectivelor de evaluat, prelucrarea datelor, estimare de valori și redactare raport.

Concluziile formulate au la bază Standardele de evaluare a bunurilor și metodologia specifică, reglementate prin Standardele de evaluare a bunurilor emise de ANEVAR. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Evaluarea din acest raport este valabilă pentru data de referință 25.07.2024. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru orice alte detalii care sunt necesare, precum și pentru a dezvolta împreună noi proiecte, aplicații, studii și certificări.

Cu stimă,

Evaluator VASILE MARIA
Membru Titular ANEVAR
Specialitatea EPI, EBM
Legitimția 17006



Certificare evaluator

Lucrarea este efectuată de PFA VASILE C. MARIA, prin Evaluator Autorizat Vasile Maria, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimație nr. 17006 valabil 2024, asigurat profesional la Allianz Tiriac, care la data evaluării îndeplinește toate cerințele de pregătire permanentă. Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistentă profesională semnificativă, de altă specialitate.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta vreă parte pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor.

Evaluator autorizat,
Vasile Maria
Specialitatea EPI, EBM
Legitimația 17006



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Solicitantul Raportului de Evaluare:



Adresa: Județul Braila, Mun. Braila, str. Cazasului nr. 83

Scopul evaluării :

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de teren de 282 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Braila. În acest scop se va determina prețul suprafeței lunare și anuale.

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. Lucrarea se adresează strict scopului obiect raport.

Tipul de valoare

Având în vedere scopul declarat al evaluării, tipul de valoare ce va fi conferit în acest raport, pentru imobilul subiect, este *Valoarea de piață* așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare ANEVAR.

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

Utilizatorul desemnat : Primaria Municipiului Braila

Datele de referință ale lucrării:

Data raportului de Evaluare : **25.07.2024**

Data inspecției efectuate de evaluator la clădirile subiect : **19.07.2024**

Data realizării lucrării : **25.07.2024**

Moneda în care este conferită valoarea:

Rezultatele evaluării se exprimă în moneda națională, RON.

Pentru echivalente valutare se va utiliza exclusiv moneda EUR,
curs de schimb BNR din 25.07.2024: 1EUR=4,9690 RON

Sinteza: Valoarea estimată a dreptului de suprafață: 4,58 lei/mp/an, respectiv 0,38 lei/mp/lună

Bazele evaluării:

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2022 compuse din:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare :

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape: □ documentarea, pe baza



datelor furnizate de client la solicitarea evaluarii □ inspectia cladirilor; □ clarificarea conditiilor evaluarii, a limitelor si incadrarile in standarde; □ prelucrarea datelor culese □ aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru stabilirea valorii si sortarea rezultatelor conform algoritmilor specifici.

Obiectul evaluarii il constituie terenul descris in contractul de evaluare, preluat in cele ce urmeaza. Bunurile analizate se considera functionale conform destinatiei declarate, impreuna cu toate bransamentele proprii, racordurile la utilitati, cu toate retelele si instalatiile. Accesul la calea publica se face prin terenul aferent, fie in cota indiviza fie proprietate, a tuturor cladirilor din amplasament, avand deschidere directa la strada din adresa.

Teren	Nr. Cadastral	Adresa	Stotal* mp	S _{MB} ** mp
Intravilan	93486	Mun. Braia, str. Cazasului nr. 83	282	282

* Suprafata totala a terenului de la adresa mentionata.

** Suprafata de teren pentru care se solicita drept de superficie cu titlu oneros, suprafata detinuta de catre Municipiul Braila – domeniul privat.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre solicitant;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice,
- site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii istorice privind cladirile din Centrul vechi

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este

considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

Ipoteze si ipoteze speciale :

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in copie, in forma necertificata, asa cum acestea au fost oferite de catre proprietarul cladiri (fotocopii), fiind utilizate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare de autenticitate; verificarea autenticitatii se considera privilegiul utilizatorului desemnat al lucrarii;
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si nu se iau in considerare grevuri, litigii sau alte situatii.

Aspecte fizico- dimensionale:



- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate și asumate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Identificarea clădirilor la inspectarea vizuală s-a bazat de asemenea pe aceste date și dimensionari. Masuratorile de cadastru sunt prioritare, acolo unde acestea există.

Urbanism:

- s-a presupus fiecare clădire analizată ca fiind conformă tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, lucrarea de evaluare nefiind echivalentă cu o validare a acestor aspecte și neavând această temă.

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică aparentă și conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator; acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea clădirii evaluate; 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 documentări speciale în acest sens; valorile impozabile estimate sunt în ipoteza că nu există așa ceva; dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la necesitatea recorelării valorii impozabile raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai argumentată a valorii în condițiile tipului valorii selectate; evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- 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 cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a adnota contractul de evaluare și de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- se consideră dreptul de proprietate legal existent asupra imobilului evaluat;
- se consideră clădirile analizate ca fiind legal construite, dobândite, existente și funcționale, aflate în regimul patrimonial al contribuabilului solicitant raport;
- planșele și schitele oferite ca bază de calcul pentru suprafețele clădirilor analizate, sunt considerate corecte și asumate de către solicitant.
- s-au prezentat documentații cadastrale aferente imobilului evaluat;
- există extrase CF ptr informare.



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

DATE PRIVIND IMOBILUL SUBIECT. ANALIZA DATE

Descriere:	Judet	Braila	localitate	Mun. Braila
------------	-------	--------	------------	-------------

Str. Cazasului nr. 83

Proprietar	Cota indiviza	Suprafata
Municipiul Braila – domeniul privat – pt. teren	1/1	282 mp
Dobre Danut - constructii	5/8	Cf. documentatiei. cadastrale
Dobre Ionel - constructii	3/8	Cf. documentatiei. cadastrale

Pe terenul subiect există construcțiile cu dimensiunile în plan descrise în extrasul CF 26846/05.04.2024, deținute în cotele părți menționate. Construcțiile au regim de înălțime P+M și au destinație rezidențială. Regimul de înălțime s-a modificat recent prin mansardarea podului existent.

Terenul are o deschidere de 11,58 mp la strada Cazasului.

Este marginit de constructii si garduri spre vecini si spre str. Cazasului cu gard metalic.

Vecinatati:

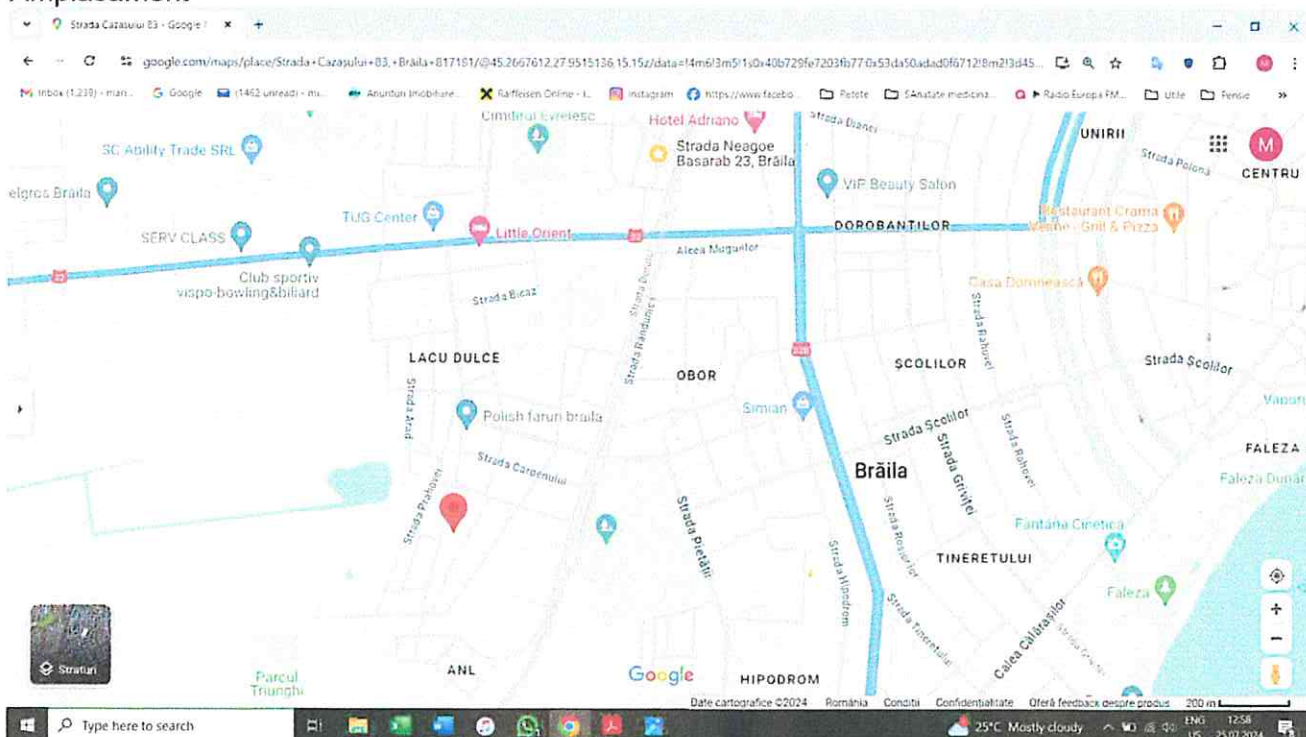
N: imobil proprietate privata

S: imobil proprietate privata

E: imobil proprietate privata

V: strada Cazasului

Amplasament



Definirea pietei

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de

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

Drepturile de proprietate

Imobilul analizat este proprietatea Municipiul Braila – domeniul privat – terenul - si a solicitantului si a celui alt coproprietar - constructiile, in conformitate cu documentele anexate:

- Certificate de mostenitor si alte acte de proprietate
- Documentatie pentru inscriere in Cartea Funciara
- Incheiere de inscriere in Cartea Funciara si extrase CF

Dreptul de proprietate se considera deplin, iar contribuabilul beneficiar indreptatit al evaluarii.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona preponderent rezidentiala, formata din cladiri cu regim de inaltime P-P+1 dar si spatii comerciale si administrative, atat independente cat si la parterul acestor cladiri; imobilul este situat in zona periferica a municipiului Braila, zona 4, respectiv cartier Lacu Dulce.
- Unitati comerciale: la distanta relativ mica dar si medie, in zona Soselei Ramnicu Sarat.
- Unitati de invatamant: Scoala gimnaziala „Anton Pann”
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie;
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie
- Institutii de cult, muzee: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica: Maidan Lacu Dulce
- Lacuri: Lacul Sarat la distanta mare

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: inexistentă
- Altele: nu se cunosc

Artere de circulatie:

- Auto: str. Cazasului
- Calitatea retelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: Statie de autobuz si microbuz la distanta medie/mica
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: gara fluviala la distanta mare

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal redus

Informații despre amplasament



- Cladiri cu regim de inaltime P+M
- Teren detinut in proprietate de Municipiul Braila – domeniul privat.

Ceea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- ☐ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ☐ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului liber, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii rezidentiale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati rezidentiale. Pentru spatiul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea rezidentiala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale.

METODOLOGIE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare, aplicate în conformitate cu prevederile standardelor.

In evaluarea terenului se pot utiliza sase tehnici: comparatia vanzarilor, alocarea, extractia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduala si capitalizarea rentei funciare.

Toate cele sase tehnici de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricariu tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparatie, abordarea prin venit si abordarea prin cost. Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe; tehnica reziduala combina metoda capitalizarii cu metoda costului

iar parcelarea combina cele trei metode.

Abordarea prin cost:

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin aceasta abordare.

Evaluarea construcțiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct

construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda comparațiilor unitare, utilizând costul de edificare a unor construcții similare. În cazul construcțiilor evaluate s-a estimat costul de înlocuire prin utilizarea îndrumarului „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” – Corneliu Șchiopu – Editura Iroval București, 2010 actualizat la 2015.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de reconstrucție. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- ☐ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:
 - ☐ uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată)
 - ☐ uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată** , segregat între elementele cu viața scurtă și elemente cu viața lungă - cf. P135/1999
- ☐ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- ☐ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc;

Calcularea costului de înlocuire net presupune scăderea din costul de înlocuire brut a deprecierei totale.

Abordare prin venit:

Evaluarea se poate realiza prin **metoda capitalizării directe**. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
 2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R
 3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula: $V_{cap} = VNE / R$
1. Estimarea venitului brut din exploatare (VNE) se realizează astfel:
- se fac previziuni ale veniturilor din închiriere
 - se estimează venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni
 - se estimează un grad de ocupare de la unul mediu, regăsit în piață (10 luni din 12) și se estimează venitul brut efectiv (VBE)
 - Se estimează cheltuielile aferente proprietarului astfel:
- ☐ Impozit – 1,5% din costul de înlocuire net al clădirii înaintea deprecierei externe

- Asigurare – 0,2% din costul de înlocuire net al clădirii
- Cheltuieli pentru reparații – 0,5% din costul de înlocuire net al clădirii

Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R

Estimarea ratei de capitalizare nete are la baza analiza prezentata de companiile de specialitate in nr. 3/03.2015 al revistei "Valoarea oriunde este ea" publicata de ANEVAR si in care marja este cuprinsa intre 9.50 – 11.50 %.

1. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula:

$$V_{cap} = VNE / R$$

Abordarea prin piață:

Este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizanduse ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Evaluarea terenului se face în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa. Pentru evaluarea terenului, se tine seama, de c.m.b.u. determinat pentru ansamblu imobil, astfel incat abordarea terenului subiect se realizeaza prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt corectate/ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Corectiile/Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Corectiile/Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Comparabila 1

Teren Construcții intravilan de 9239 mp, în zona Vest, Brăila pret 114.500 € + TVA | Imobiliare.ro

Teren de Vanzare
9239 MP
12,4 euro/mp
Str. Stefan Secareanu nr.15
Localizare Google Maps:
45.268541,27.945262

114.500 € + TVA
Rate de la 2.535 RON/lună

Partener Imobiliare.ro Finance
Adriana Moraru
Broker Credit
Simbolizare (rsc)

0722344844
Apelarea acum

Trmite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Activati

imobiliare.ro

Alegeți orașul

Căutați în Conținut

Teren Construcții intravilan de 9239 mp, în Vest - 114.500 € + TVA

Vest, Județul Braila - Vezi pe hartă

Salvează 0722344844
Apelarea acum

SIMULEAZĂ CREDIT

Descriere

Braila- Teren intravilan de vanzare - 9239 mp, 12,4 euro/ mp.Video atasat

Vi propunem spre achiziție un teren intravilan, situat pe Strada Ștefan Secarănu nr 15.

Zona în care se află terenul este o zonă preponderent rezidențială.

Pe teren se permite construcția de locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Planului de Urbanism General, terenul are un PGT=25% și C.U.T.=0.3

Pentru mai multe detalii vizionări nu ezitați să ne contactați.

Teren Construcții intravilan de 9239 mp, în Vest - 114.500 € + TVA

Vest, Județul Brăila - [Vezi hartă](#)

Salvează **0722344844**
Apelează acum

Specificații

ID anunț:	xSFM5QCP	Actualizat în:	18/07/2024
Suprafață teren:	9239 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front strădă:	51 m
	Nr fronturi stradale:		1

DESTINAȚIE

Destinație: Agricol

UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate

Comparabila 2

<https://cristianimobiliare.ro/vanzari/terenuri-constructii/vanzare-teren-constructii-chercea/4340074>

Vanzare Teren Constructii Chercea



TERENURI DE VANZARE ZONA CHERCEA - BUCURA

ID 3803 TEREN INTRAVILAN CHERCEA
Pret 20 euro/mp Negociabil
St = 10.000 mp, L = 150 m, posibilitati de utilitati, posibilitati lotizare.

ID 3807 TEREN INTRAVILAN CHERCEA
Pret 38 euro/mp Negociabil
St = 2500 mp, L = 70 m, posibilitati utilitati: apa, canalizare, curent electric, acte la zi.

ID 7618 TEREN INTRAVILAN CHERCEA
Pret 30 euro/mp Negociabil
St = 1077 mp, L = 27 m, posibilitati utilitati: apa, canalizare, curent electric si gaze.

Relatii la telefon 0752.445.301

Contact Agent

Cristian
Imobiliare
0721.321.285
0769.056.080
0769.056.081

Nume: _____

Telefon: _____

Email: _____

Gr + S: _____

Mesaj: _____

☐ Ema ziua agentului personal
☐ Proprietate pe cristianimobiliare.ro
Va rog sa mi trimiteti mai multe

Detalii Proprietate:

Tip Oferta: Vanzare	Amplasament: Intravilan
Tip Imobil: Teren Constructii	Suprafata Teren: 305 mp
Pret: 14.945 €	

Descriere:

- * ID 3803 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 20 euro/mp Negociabil
St = 10.000 mp, L = 150 m, posibilitati de utilitati, posibilitati lotizare.
- * ID 3807 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 38 euro/mp Negociabil
St = 2500 mp, L = 70 m, posibilitati utilitati: apa, canalizare, curent electric, acte la zi
- * ID 7618 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 30 euro/mp Negociabil
St = 1077 mp, L = 27 m, posibilitati utilitati: apa, canalizare, curent electric si gaze.
- * ID 4067 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 39 euro/mp Negociabil
St = 5070 mp, L = 22 m, posibilitati utilitati, se preteaza pentru constructii rezidentiale, cladiri de birouri, spatii comerciale
- * ID 12122 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 52 euro/mp Negociabil
St = 2500 mp, L = 10 m, posibilitati utilitati: pretabil constructii rezidentiale sau industriale.

Specificatii:

Zone Details: Strazi asfaltate

Vinzi sau inchiriezi?

Sau contacteaza-ne la telefon:
0721.321.285 , 0769.056.080 , 0769.056.081

Ai o sugestie sau reclamatie?

Sau sunati la telefon:
0769.056.080

Comparabila 3

Detalii Proprietate:

Tip Oferta: Vanzare	Amplasament: Intravilan
Tip Imobil: Teren Constructii	Suprafata Teren: 305 mp
Pret: 14.945 €	

Descriere:

- * ID 3803 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 20 euro/mp Negociabil
St = 10.000 mp, L = 150 m, posibilitati de utilitati, posibilitati lotizare.
- * ID 3807 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 38 euro/mp Negociabil
St = 2500 mp, L = 70 m, posibilitati utilitati: apa, canalizare, curent electric, acte la zi.
- * ID 7618 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 30 euro/mp Negociabil
St = 1077 mp, L = 27 m, posibilitati utilitati: apa, canalizare, curent electric si gaze.
- * ID 4067 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 39 euro/mp Negociabil
St = 5070 mp, L = 22 m, posibilitati utilitati, se preteaza pentru constructii rezidentiale, cladiri de birouri, spatii comerciale
- * ID 12122 TEREN INTRAVILAN CHERCEA - Pret 52 euro/mp Negociabil
St = 2500 mp, L = 10 m, posibilitati utilitati: pretabil constructii rezidentiale sau industriale.

Specificatii:

Zone Details: Strazi asfaltate

Vinzi sau inchiriezi?

Sau contacteaza-ne la telefon:
0721.321.285 , 0769.056.080 , 0769.056.081

Ai o sugestie sau reclamatie?

Sau sunati la telefon:
0769.056.080

Comparabila 4

<https://www.cristianimobiliare.ro/vanzari/terenuri-constructii/vanzare-teren-constructii-chercea/4339306>

Vanzare Teren Constructii Chercea



Contact Agent

**Cristian
Imobiliare**
Presa Agent
REZIDENTIAL
SAU IMOBILIARE
SUBIECTE A CONECTARE
0721 321 285
0769 056 080
0769 056 081

Nume

Telefon

Email

Facebook

Media

Buna ziua am gasit aceasta
proprietate pe
www.cristianimobiliare.ro. Va rog

Trimite

Detalii Proprietate:

Tip Oferta:	Vanzare	Amplasament:	Intrebari
Tip Imobil:	Teren Constructii	Suprafata Teren:	482 mp.
Pret:	22.000 \$		

Descriere:

Teren constructii, zona Chercea
* Suprafata totala de 482 mp
* Deschidere de 24 m
* Posibilitati gaze, curent
* Strada asfaltata
* Canalizare apa
* Acte la zi
* Cale de acces in proprietate
* Pret 45-52 euro/mp

ID: 14742
607

Specificatii:

Recomandat Pentru:	Rezidential
Fence:	Nu
Building:	Nu
Access Roads:	Da
On The Road:	Nu
Zone Details:	Strazi asfaltate
General:	Apa, Canalizare

Specificatii:

Recomandat Pentru:	Rezidential
Fence:	Nu
Building:	Nu
Access Roads:	Da
On The Road:	Nu
Zone Details:	Strazi asfaltate
General:	Apa, Canalizare

Localizare:

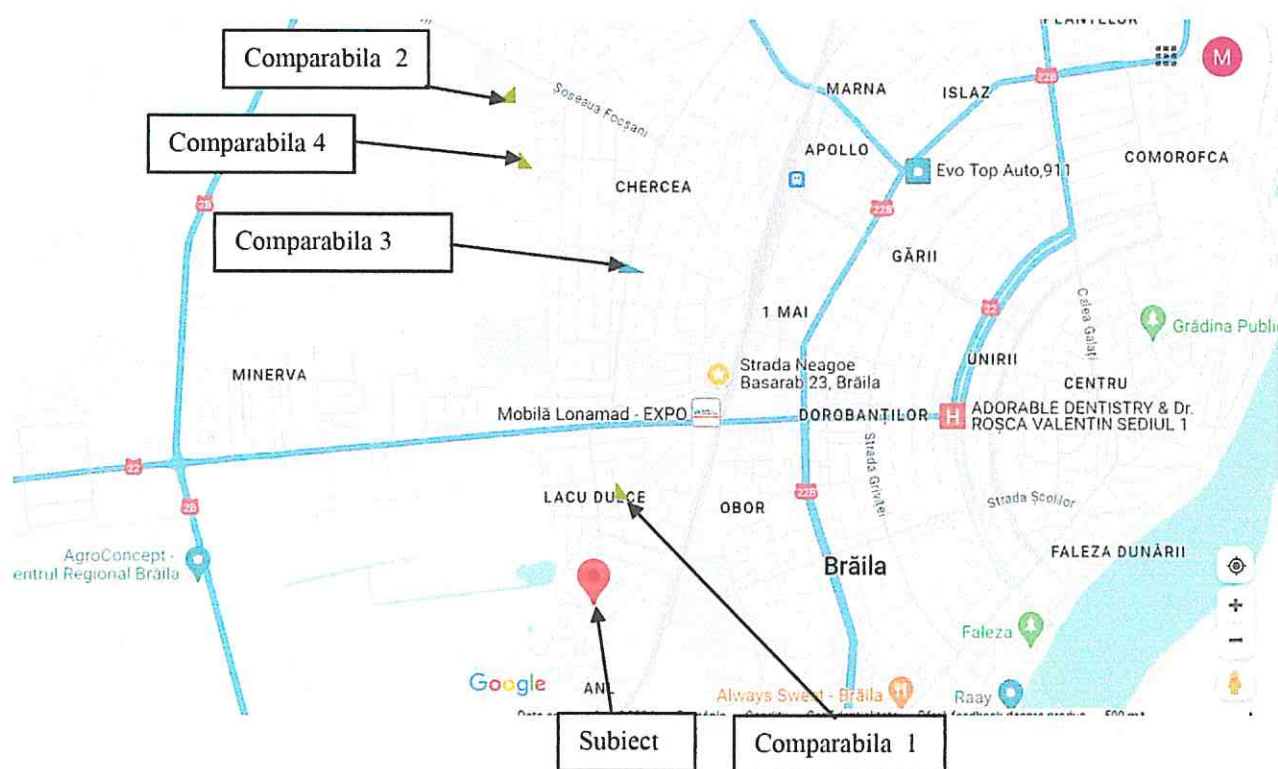


TEREN - Abordarea prin piața

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	282	9.239	2.500	1.077	482
Elemente specifice tranzacției						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		12	38	30	46
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-5%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-0.62	-3.80	-3.00	-4.58
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.78	34.20	27.00	41.24
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.78	34.20	27.00	41.24
3	Restricții utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.78	34.20	27.00	41.24
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.78	34.20	27.00	41.24
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.78	34.20	27.00	41.24
6	Condiții ale pieței	iulie-24	iulie-24	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.78	34.20	27.00	41.24
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Cazasului	St. Secareanu	B. St. Delavrancea	T. Vladimirescu	B. St. Delavrancea
	Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
	Cuantum ajustare %		9%	-10%	-12%	-12%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		1.06	-3.42	-3.24	-4.95
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		12.84	30.78	23.76	36.29
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	282	9.239	2.500	1.077	482
	Valoarea ajustare %		18%	8%	2%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		2.31	2.46	0.48	0.00
9	Destinația (utilizarea terenului)	rezidential	agricol	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare %		10%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		1.28	0.00	0.00	0.00
10	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	pietruit
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	1.81
11	Topografie	drept	drept	drept	drept	drept
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
12	Utilități	en apa/canal/gaz	la poarta	la poarta	la poarta	la poarta
	Cuantum ajustare %		7%	7%	7%	7%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.90	2.15	1.66	2.54
13	Deschidere (front stradal)	11,58 ml	51 ml	36 ml	27 ml	24 ml
	Cuantum ajustare %		-20%	-15%	-11%	-9%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2.57	-4.62	-2.61	-3.27
	Total ajustare caracteristici fizice %		15%	0%	-2%	3%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		1.93	0.00	-0.48	1.09
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		14.77	30.78	23.28	37.38
15	Chelt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		14.77	30.78	23.28	37.38

Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		8,1	12,7	8,0	12,6
Ajustare totala procent. absoluta (%)		69%	37%	30%	30%
Numar de ajustari		5	4	4	4
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C			
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund		23 €	/ mp	4,9690	lei/euro
VALOARE DE PIATA :		6.500 €	echivalent cu	32.300 lei	

Localizare subiect si comparabile



Justificare ajustari :**Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie**

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 0%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Condiții de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vanzare

Condiții de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Condiții ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: St. Secareanu	B: B. St. Delavrancea	C: T. Vladimirescu	D: B. St. Delavrancea
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai buna	C: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 9%	pt B: -10%	pt C: -12%
			si pt D: -12%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustata cu 18%

Comparabila B, cu suprafata mai mare, este ajustata cu 8%

Comparabila C, fiind mai mare, o ajustam cu 2%

Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (agricola) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 10%

Destinatia terenului B (rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C (rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului D (rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand un se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din inediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (asfaltat) este similar cu cel al proprietatii subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B (asfaltat) este similar cu cel al proprietatii subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila C (asfaltat) este similar cu cel al proprietatii subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila D (pietruș) este diferit de cel al proprietatii subiect (asfaltat). Se aplica o ajustare de 5%.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafeței drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre topografia comparabilor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila A, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 7%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila B, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 7%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila C, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 7%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila D, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 7%.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de -20%.

Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de -15%.

Pentru comparabila C, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de -11%.

Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de -9%.

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren constructibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarile tin cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

Estimarea valorii dreptului de superficie

Valoarea dreptului de superficie asupra terenului s-a calculat plecand de la valoarea de piata a imobilului, estimata prin metoda comparatiilor.

Calculul valorii dreptului de superficie		
		Detalii
Valoare de de piata imobil (lei)	32.300	Preluata din grila de piata de la abordarea prin piata
Suprafata imobil (mp)	282	Preluata din documentele primite de la solicitant
Perioada contractuala	25	Preluata din practica de evaluare pentru acest tip de contract
Valoare drept de superficie (lei/an)	1.292	Raportul dintre valoarea de piata si perioada presupusa de contract
Valoare drept de superficie (lei/luna)	107.66	Raportul dintre valoarea dreptului de superficie si 12 luni pe an
Valoare drept de superficie (lei/mp/an)	4,58	Raportul dintre valoarea dreptului de superficie pe an si suprafata imobilului
Valoare drept de superficie (lei/mp/luna)	0,38	Raportul dintre valoarea dreptului de superficie pe luna si suprafata imobilului

18

ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZII

Valoarea estimata a dreptului de superficie: 4,58 lei/mp/an, respectiv 0,38 lei/mp/luna

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Reconcilierea valorilor consta in analiza rezultatelor alternative obtinute prin abordarile utilizate pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

In vederea reconcilierii rezultatelor s-a facut o revedere a intregii lucrari de evaluare, pentru a avea siguranta ca datele disponibile sunt autentice, pertinente si suficiente, iar tehnicile, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consistente. Toate estimarile cuprinse in prezenta lucrare au fost verificate. Evaluatorul a tinut seama de toate criteriile recomandate de ANEVAR in estimarea valorii finale, respectiv adecvarea metodelor, precizia datelor, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii evaluate s-au tranzactionat si sunt oferite spre vanzare destul de putine spatii comerciale in ultimii ani; din acest punct de vedere este mai decvata abordarea prin venit deoarece in zona de influenta a proprietatii analizate exista numeroase spatii inchiriate.

Precizia: estimarea valorii prin abordarea prin piata contine numeroase corectii, care, desi extrase de pe piata, sunt mai putin precise decat estimarea ratei de capitalizare sau a nivelului chiriei.

Cantitatea de informatii: ambele abordari utilizeaza informatii de piata; totusi pe piata exista mai multe informatii despre spatii oferite spre inchiriere sau inchiriate, decat informatii

referitoare la tranzactii sau oferte de vanzare de spatii; in cadrul abordarii prin venit au fost utilizate cele mai multe date de piata; evaluatorul a stabilit nivelul chiriei si al ratei de capitalizare folosindu-se de numeroase date de piata; rata de capitalizare este calculata de firme de consultanta specializata care utilizeaza si prelucreaza numeroase date de piata.

Tinand seama de argumentele prezentate in Raport, de situatia proprietati, evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata la abordarea prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**Valoarea estimata a dreptului de superficie: 4,58 lei/mp/an
respectiv 0.38 lei/mp/luna -VALOAREA DE PIATA**

19

curs de schimb BNR din 25.07.2024: 1EUR=4,9690 RON

Evaluator Autorizat,
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Specializare EPI, EBM,
Maria Vasile



ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- planșa foto
- acte de proprietate și cadastru



Fotografii

