

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 203

din 27.04.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 216,00 mp, situat în Brăila, str. Arțarului nr.7A, NCP 87734, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **PÂRLOG IONUȚ - VIRGIL** și **PÂRLOG MIHAELA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitanților Pârlog Ionuț - Virgil și Pârlog Mihaela, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 11104/16.03.2018;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și rapoartele 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. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr.72/30.03.2009, anexa 6.1, poz. 81;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 216,00 mp, situat în Brăila, str. Arțarului nr.7A, NCP 87734, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **PÂRLOG IONUȚ - VIRGIL** și **PÂRLOG MIHAELA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, 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 **0,79 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei 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.

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RĂDULESCU DANIELA - ELENA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

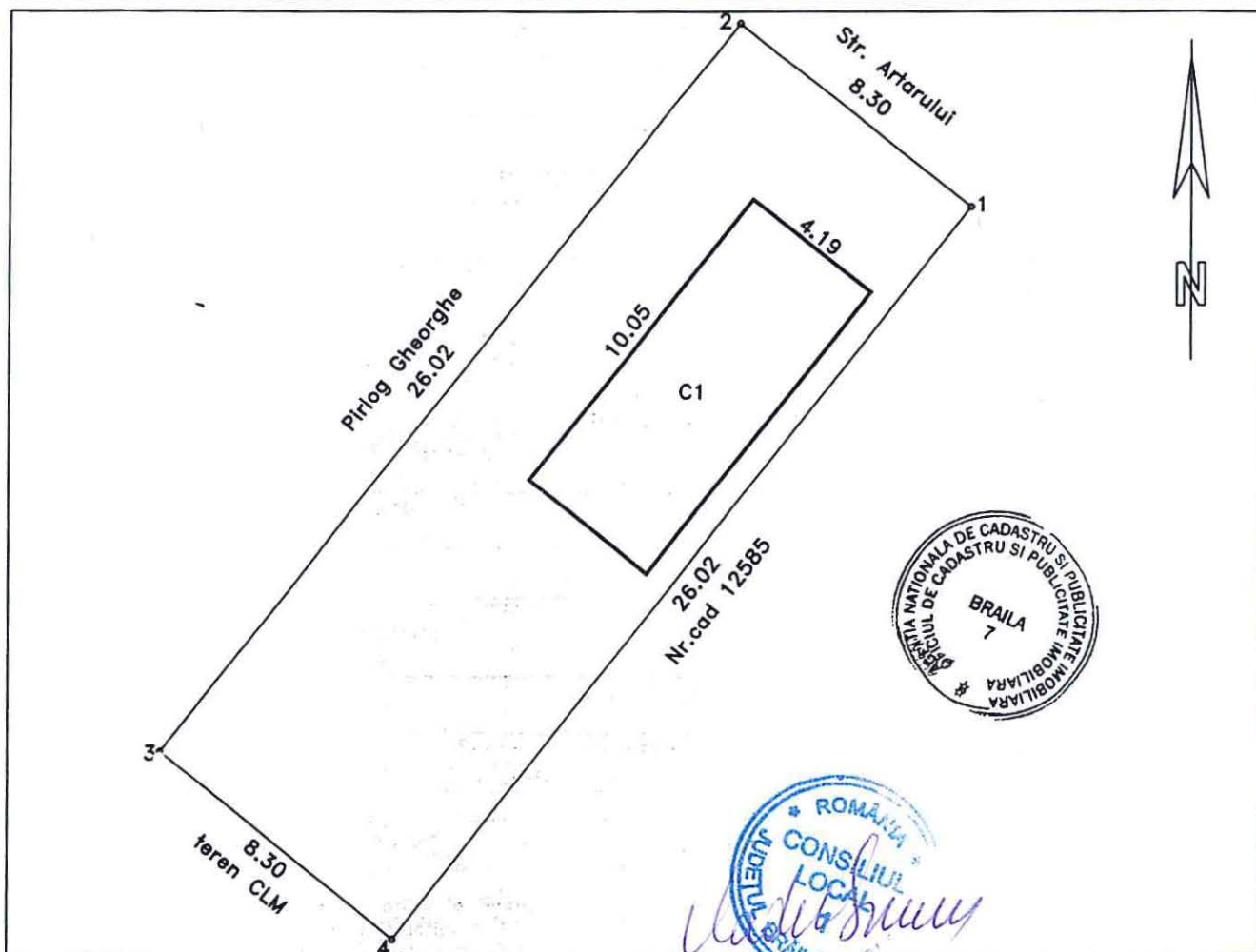
Scara 1:200

87734

62691/0 9. SEP. 2015

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
12240	216	Mun. BRAILA, Str. Artarului nr.7A

Cartea Funciara nr.	87734	UAT	BRAILA
---------------------	-------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
1	Cc	216	4-1-constructii, Hotar nematerializat intre pct:1-2-3-4
TOTAL		216	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CL	42	Locuinta construita din boltari acoperita cu tabla.
TOTAL		42	

Suprafata masurata =216mp

Suprafata din acte=216mp

Executant: Cojocaru Ramona Maria

Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data:27.08.2015

Inspector:

Confirm intocmirea planului de amplasament si delimitare a terenului in baza de date integrale si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE si BUNURI MOBILE
ing. Răureanu Marius - Expert Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile
Membru titular A.N.E.V.A.R. – Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181.
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 203/27.04.2018

RAPORT DE EVALUARE

**Utilizare drept de superficie cu titlu oneros-
teren intravilan aparținând domeniului privat al
mun.Brăila situat în str Arțarului nr 7a,
mun Brăila, jud Brăila**

Beneficiar: PÂRLOG IONUT-VIRGIL - CI seria XR nr 532144 ; CNP 1860730090034



UTILIZATORI RAPORT: U.A.T. BRĂILA

p.f. PÂRLOG IONUT-VIRGIL

Expert evaluator proprietati
imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR

ing. Răureanu Marius





EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE si BUNURI MOBILE

ing. Răureanu Marius - Expert Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile
Membru titular A.N.E.V.A.R. – Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

Scrisoare de transmitere

Către,

p.f. PÂRLOG IONUT-VIRGIL

La solicitarea dvs am inspectat proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti-constructii in suprafata de 216 mp, situat in mun Braila, str Artarului nr 7a, jud Braila. Terenul este domeniu privat al municipiului Braila si este ocupat de o constructie cu o suprafata construita de 42 mp.

Scopul raportului de evaluare este *stabilirea pretului anual* in vederea utilizarii *dreptului de suprafata cu titlu oneros* asupra terenului susmentionat.

Tipul de valoare estimata a terenului este *valoarea de piata*.

Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate *deplin* asupra terenului evaluat.

Prin raportul de evaluare s-a estimat valoarea de piata unitara a terenului evaluat (euro/mp), apoi s-a estimat pretul anual prin raportarea valorii de piata a terenului la un factor de capitalizare.

Data inspectiei este 27 septembrie 2017, iar data evaluarii este 29 noiembrie 2017.

Pretul s-a estimat in lei/m²/an si total pret anual, apoi pe semestru si trimestru, conform tabelului urmator:

Sinteza evaluarii:

Proprietate: teren intravilan S = 216 mp	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / semestru	Val estimata pret / an
LEI	42,75	85,50	171
LEI / MP	0,20	0,40	0,79

Curs BNR din 29.11.2017: 1 euro = 4,6422 lei. Valorile nu contin TVA.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate si pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2017*.

Standardele de evaluare a bunurilor 2017 sunt conforme cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2013, conținând inclusiv patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), editia 2016, care, pe lângă Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin Hotărârea nr 2/07.04.2017, Conferința națională a ANEVAR a adoptat *Standardele de evaluare a bunurilor 2017*, care au intrat în vigoare începând cu data de **1 mai 2017**, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România. Din acest punct de vedere, standardele de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Cu stimă,
ing. Răureanu Marius
Expert evaluator proprietati imobiliare
si bunuri mobile



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA –
UTILIZARE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS –
TEREN INTRAVILAN DOMENIU PRIVAT AL MUN. BRAILA
IN SUPRAFATA DE 216 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 00V509 / 29.11.2017
---------------------------	-------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RĂUREANU Marius
	<i>Legitimatie ANEVAR</i>	Nr. 15717
	<i>Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an</i>	Certificat –polita de asigurare– nr 16680 / 31.12.2016 - valabila 2017 10.000 EURO
	<i>Parafa</i>	Nr. 15717 – valabilă 2017
	<i>Adresa evaluatorului</i>	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133; 0720.011.181 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com
2.	CLIENT	▪ p.f. PÂRLOG IONUT-VIRGIL ▪ CI seria XR nr 532144; CNP 1860730090034
	<i>UTILIZATORII RAPORTULUI</i>	▪ U.A.T. BRĂILA ▪ p.f. PÂRLOG IONUT-VIRGIL
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-construcții in suprafața de 216 mp; terenul este ocupat de o construcție cu o suprafața construită de 42 mp. - Terenul este domeniu privat al municipiului Braila. Evaluarea se efectuează pentru utilizarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului susmenționat.
	Proprietar	Terenul aparține domeniului privat al municipiului Braila.
	Adresa proprietății	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Arțarului nr 7a, județul Braila.

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 216 mp	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / semestru	Val estimata pret / an
LEI	42,75	85,50	171
LEI / MP	0,20	0,40	0,79

Curs BNR din 29.11.2017: 1 euro = 4,6422 lei. Valorile nu contin TVA.

4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare pentru stabilirea <i>pretului anual</i> în vederea utilizării <i>dreptului de suprafață cu titlu oneros</i> asupra terenului susprezentat
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Răureanu Marius la data de 27.11.2017.
	DATA EVALUĂRII	29.11.2017
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	04.12.2017
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,6422 LEI

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Cadrul General – SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piață este următoarea:

“*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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

- DREPTUL DE SUPERFICIE - este acel drept real, pe care îl are o persoană numită suprafațiar, asupra construcțiilor, plantațiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra căruia suprafațiarul are un drept de folosință.

5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente

Raport de Evaluare – drept de suprafață teren domeniu privat al mun Braila – 29.11.2017 – client Pârlog Ionut-Virgil
la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.

2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare,

Raport de Evaluare – drept de suprafață teren domeniu privat al mun Braila – 29.11.2017 – client Pârlog Ionuț-Virgil
sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul Standardelor de evaluare – GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

12. Ipoteze de urbanism:

- ◇ nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
- ◇ în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- ◇ evaluarea s-a efectuat presupunând că proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale.
- ◇ terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale
- ◇ terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

În conformitate cu uzanțele din România, *valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport*, la care se adaugă un interval de timp limitat după această dată, în condiții în care valoarea nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia prezentată.

În cazul în care evoluțiile financiare prezintă un salt important sau în cazul în care pe piața imobiliară specifică apar modificări semnificative, se impune o reevaluare.

Raportul de evaluare este valabil la data de 29.11.2017, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

- Proprietățile comparabile și sursele privind prețurile de tranzacționare/ofertare ale comparabilelor sunt prezentate în ANEXA nr 1.1.
- Raportul de evaluare este completat cu 6 fotografii din care rezultă încadrarea terenului în zonă, accesul și amplasarea acestuia (ANEXA nr. 2.1 / pag 19).
- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.

6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

7. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2017.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Documente prezentate: ▪ Hotararea CLM Braila nr 488/28.10.2004. In ANEXA nr 3.1 (pag 20-21) se prezinta copia Hotararii susmentionate. ▪ Contract de vanzare nr 2532/27.10.2017 (ANEXA nr 3.2, pag 22-25) ▪ Extras de Carte Funciara nr 74952/30.10.2017 (ANEXA nr 3.3, pag 26-28) ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al mun. Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	▪ Număr cadastral 87734. Suprafața înregistrată în Cartea Funciara nr 87734 / UAT Braila: Suprafata teren = 216 mp real masurat ▪ În ANEXA nr. 3.4 (pag 29) este prezentat actul de identitate al clientului, iar in ANEXA nr 3.5 (pag 30) se prezinta Localizarea terenului.
10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Ocupat de o constructie-garaj pe o suprafata de 42 mp.
11	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE	▪ Zona periferica / str Artarului, intersectie cu str

AMPLASARE	Garofitei.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	- Auto: - Calea Galati - Calitatea rețelei de transport: asfaltate / cu 2 benzi de circulație pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: - Zona periferica, zona cart Vidin - Zona rezidentiala cu locuinte individuale tip case, constructii vechi si noi. In zona se află: - Rețea de transport în comun, pe Calea Galatii, cu mijloace de transport: maxi-taxi, autobuz. - Unități comerciale în apropiere: Piata VIDIN, supermarket LIDL. - Magazine mixte si pentru servicii - pe Calea Galati - Liceul Progresul, Uzina Progresul, stadionul Progresul
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrică: existentă - Rețea urbana de apă: existentă - Rețea urbana de gaze: existentă - Rețea urbana de canalizare: existentă - Rețea urbana de telefonie si Internet: existentă
GRADUL DE POLUARE	Un grad mic de poluare datorat noxelor auto.
AMBIENT	Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință periferica, amplasare in zona rezidentiala. Dotări și rețele edilitare complete. Poluare mica. Ambient linistit.

12	DESCRIEREA TERENULUI
TEREN	- Teren intravilan, destinatie curti – constructii - Teren suprafata plana, forma paralelipipedica - Utilitati: apa, energie electrica, gaze naturale, la limita terenului. - Suprafata terenului: 216 mp. - Terenul este ocupat de o constructie pe o suprafata de 42 mp situata pe latura dinspre strada Artarului.

13 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane amplasate în zona periferică rezidențială.
	Din publicațiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voceă Brăilei), din site-urile cu anunțuri imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) și din informațiile primite de la agențiile imobiliare ("Cristian", "For You Serv"), s-a identificat un număr de 5 terenuri intravilane, similare cu cel evaluat, situate în diverse zone ale orașului. Dintre acestea, un număr de 3 proprietăți au fost selectate ca și terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 7,6 %. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: ușoară creștere
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Ușoară creștere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ În scădere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 20-35 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII; ▪ Tendința de creștere în favoarea CERERII REZULTĂ: posibilitatea reducerii prețurilor. ANEXA nr. 1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat și extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 14-15).

IV. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2017	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluării ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2017*.

Standardele de evaluare a bunurilor 2017 sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, conținând inclusiv patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), ediția 2016, care, pe lângă Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin Hotărârea nr 2/07.04.2017, Conferința națională a ANEVAR a adoptat *Standardele de evaluare a bunurilor 2017*, care au intrat în vigoare începând cu data de **1 mai 2017**, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România. Din acest punct de vedere, standardele de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate

În conformitate cu Cadrul general – SEV 100, paragraful 32, cea mai bună utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care îi maximizează potențialul și care *este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar*."

Terenul evaluat este domeniu privat al mun. Braila, iar evaluarea se efectuează pentru utilizarea dreptului de suprafață asupra terenului.

Exploatarea proprietății evaluate ca o proprietate rezidențială reprezintă cea mai probabilă utilizare, care este posibilă fizic și permisă legal.

Întrucât din exploatarea / utilizarea proprietății, se pot obține venituri mai mari decât cheltuielile, rezultă ca utilizarea proprietății este fezabilă financiar.

De asemenea, utilizarea proprietății ca și proprietate rezidențială este maxim productivă, conducând la cea mai mare valoare a acesteia.

Prin urmare, fiind îndeplinite caracteristicile celei mai bune utilizări, putem concluziona următoarele:

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este utilizarea acesteia ca și *proprietate rezidențială*.

Modul de abordare a evaluarii

Exista 3 abordari ale evaluarii , dupa cum urmeaza:

a). Abordarea prin piata.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietati identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acesteia.

b). Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietatii evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimeaza valoarea proprietatii prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c). Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietati echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, functionale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

1. Abordarea prin piata

Determinarea valorii de piata a terenului evaluat – S = 216 mp

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

In ANEXA nr 1.1 (pag 14-15) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar in ANEXA nr. 1.2 (pag 16-17) este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordarii prin piata. In ANEXA nr 1.3 (pag 18) s-au prezentat explicatiile ajustarilor efectuate in ANEXA nr 1.2.

Ajustarea totala neta – ATN - reprezinta suma algebrica a tuturor ajustarilor aplicate.

Ajustarea totala bruta – ATB - reprezinta suma modulelor ajustarilor aplicate.

Concluzii: Intrucat terenul comparabil 1 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustarii totale brute, recomandam pretul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in masura pentru a reda valoarea de piata estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv 25 euro/mp, ceea ce pentru suprafata de 216 mp reprezinta: $25 \times 216 = 5.400$ euro, echiv. 25.070 lei (fara TVA).

Curs BNR din 29.11.2017: 1 euro = 4,6422 lei.

ABORDAREA PRIN PIATA - teren intravilan	25.070 LEI echivalent 5.400 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Premiza in aceasta abordare este ca participantii pe piata imobiliara fac o legatura intre cost si valoare.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu valoarea unei proprietati existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietatii imobiliare va fi data de relatia:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP constructii}$$

VP teren este valoarea de piata a terenului, considerat fiind liber si in conditiile celei mai bune utilizari.

Nu este reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piata a terenului, intrucat terenul nu se depreciaza, in plus exista elemente de piata suficiente referitor la terenul evaluat si terenuri similare cu cel evaluat.

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordarii prin venit este existenta unei relatii direct proportionale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piata a proprietatii imobiliare in intregul ei - teren si constructii - presupunand ca aceasta e in perfecta stare si realizeaza venituri din chirii.

Capitalizarea directa – este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului asteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicand venitul estimat cu un factor potrivit.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietati imobiliare este urmatoarea:

$$\text{Valoarea proprietatii} = \text{venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

$$\text{MCB (multiplicatorul chiriei brute)} = \text{val. teren} / \text{chiria lunara}$$

MULTIPLICATORUL CHIRIEI BRUTE

mun. Braila, str Artarului nr 7a, jud. Braila

S = 216 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafata teren (mp)	216	600	250	660
(b) = (a) * 25 €/m ²	Valoarea estimata (euro)	5.400	15.000	6.250	16.500
(c)=(b)*4,6422 lei	Valoarea estimata (lei)	25.070	69.630	29.010	76.600
(d)	Chiria (lei/mp/luna)		0,80	0,90	0,70
(e) =(d)*(a)	Chiria lunara (lei)		480	225	462
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		145	129	166
(g)	Media MCB		147		
(h) = (c) / (g)	Val (taxa) anuala = val estimata/ MCB (lei)	171			

Determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de suprafață asupra terenului

Pret anual = val. estimata teren / MCB = 25.070 lei / 147 = 171 lei

Pret / sem = 171 / 2 = 85,50 lei

Pret / trim = 85,5 / 2 = 42,75 lei

Pretul unitar anual este 171 lei / 216 m² = 0,79 lei / m² / an

Pretul unitar pe semestru este 85,5 lei / 216 m² = 0,40 lei / m² / an

Pretul unitar pe trimestru este 42,75 lei / 216 m² = 0,20 lei / m² / an

Proprietate: teren intravilan S = 216 mp	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / semestru	Val estimata pret / an
LEI	42,75	85,50	171
LEI / MP	0,20	0,40	0,79

Curs BNR din 29.11.2017: 1 euro = 4,6422 lei. Valorile nu contin TVA.

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Pentru selectarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, evaluatorul a avut in vedere 3 criterii si anume:

- Adecvarea abordarii
- Precizia informatiilor
- Cantitatea de informatii

În următorul tabel, s-au analizat cele 3 criterii de reconciliere, pentru fiecare din cele 2 abordări, astfel:

Criterii de reconciliere	PRIN PIATA	PRIN VENIT
Adecvarea abordării	Abordarea prin piață este adecvată pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect, întrucât s-a identificat un număr suficient de terenuri similare cu cel evaluat.	Abordarea prin venit este adecvată întrucât există posibilitatea de a genera venit pentru terenul în cauză.
Precizia informațiilor	Informațiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locală, site-urile web menționate, precum și agențiile imobiliare "Cristian" și "For You Serv", recunoscute pe plan local prin seriozitate și profesionalism.	Informațiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locală și site-uri web.
Cantitatea de informații	În cadrul abordării prin piață, s-a folosit o cantitate mare de informații, obținute din mai multe surse. O parte a informațiilor, extrase privind prețurile pe segmentul de piață al terenului sunt prezentate în Anexa 1.1.	Cantitatea de informații este suficientă pentru aplicarea abordării prin venit – metoda multiplicatorului chiriei brute.

În urma analizei celor 3 criterii pentru cele 2 abordări, în opinia evaluatorului, criteriile de reconciliere sunt bine reprezentate în cazul *abordării prin piață* pentru determinarea valorii terenului și în cazul *abordării prin venit* pentru determinarea prețului pentru utilizarea dreptului de suprafață.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA EVALUATORULUI ESTE CĂ *PREȚUL PENTRU UTILIZAREA DREPTULUI DE SUPRAFAȚĂ CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI EVALUAT, ESTE URMĂTORUL:*

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 216 mp	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / semestru	Val estimată pret / an
LEI	42,75	85,50	171
LEI / MP	0,20	0,40	0,79

Curs BNR din 29.11.2017: 1 euro = 4,6422 lei. Valorile nu conțin TVA.

Expert evaluator proprietăți imobiliare și

bunuri mobile
Membru titular ANEVAR

ing Răureanu Marius



ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA

