

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR.443

din 30.08.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 278,00 mp, situat în Brăila, str. Nicolae Iorga nr. 41D, NCP 91989, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantului **PAVEL VIOREL**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, precum și cererea solicitantului Pavel Viorel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24554/26.06.2018;

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, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009 completată prin H.C.L.M. nr. 99/19.02.2018, anexa 1.104, poz. 4;

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 278,00 mp, situat în Brăila, str. Nicolae Iorga nr. 41D, NCP 91989, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitantului **PAVEL VIOREL**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

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 **8,20 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, 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.

Art.5 Beneficiarul dreptului de suprafață are 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SÎRBU CONSTANTIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

811
18118/ 23. MAR. 2018

Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Braila, localitate Braila



**CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE**
Seria **BB-NU** 091
DRAGHICI ADORU
CATEGORIA B

Anex nr.2
LA HCM nr. 443 / 30.08.2018

Nr. inreg. 22/21.06.2018

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
TEREN INTRAVILAN

Mun. BRAILA, str. Nicolae Iorga, nr.41D, judet BRAILA

Client: PAVEL VIOREL
Utilizator desemnat: PRIMARIA BRAILA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

IUNIE 2018



Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare, teren situat în mun. Braila, strada Nicolae Iorga, nr. 41 D, în vederea stabilirii redevenței.

Obiectul prezentului raport îl reprezintă imobilul constând din **"Teren intravilan categoria curți-construcții în suprafața totală de 278 mp real măsurată, situat în mun. Braila, str. Nicolae Iorga nr. 41 D, jud. Braila, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, înscris în CF nr. 91989/Braila cu nr. cadastral 91989"**

Tipul evaluării: valoarea de piață

Scopul evaluării: stabilirea redevenței lunare și anuale pentru teren în S=278 mp

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și Standardele de Raportare Financiară relevante.

Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea stabilirii redevenței.

Aceasta scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea justă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.06.2018, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	68.800 LEI
A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE 190 Lei/luna pentru S=278 mp	
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE/MP ESTE DE 8,20 lei/mp/an (2.280 Lei/an pentru S=278 mp)	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **4,6695 LEI/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării – **21.06.2018**.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă a imobilului;
- Valoarea nu include TVA.

IOSIF PETRE – evaluator autorizat EPI,
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oras, vecinatati și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai buna utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Tehnica comparației (abordarea prin piața)

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală
- ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piața
- ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit
- ANEXA Nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost – NU S-A APLICAT
- ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe hartă
- ANEXA Nr. 7: Fotografii

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator: IOSIF PETRE.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Constanta

Sfr. Daliei, nr.1, bl. L130, sc B, apart. 26, jud. Constanta.

Telefon: 0722274158

E-mail: iosifpetre@yahoo.com

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – IOSIF PETRE

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
 2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
 3. Nu am interese 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 noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
 5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
 6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
- IOSIF PETRE inginer, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2000, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluare intreprinderi.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR,

IOSIF PETRE



1.2. Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – d-lui **PAVEL VIOREL** în calitate de **client** și **PRIMARIA BRAILA**, în calitate de **destinatar sau utilizator desemnat**.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea stabilirii redevenței lunare și anuale pentru terenul în suprafața de 278 mp proprietatea domeniului privat al mun. Braila.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport îl reprezintă imobilul constând din **"Teren intravilan categoria curți-construcții în suprafața totală de 278 mp real măsurată, situat în mun. Braila, str. Nicolae Iorga nr. 41 D, Jud. Braila, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, înscris în CF nr. 91989/Braila cu nr. cadastral 91989"**

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piață.

„Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018, SEV 100 Cadrul general, paragraful 29, pagina 11.

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

1.6 Data evaluării și data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **21.06.2018**.
Data inspecției: **20.06.2018**.

1.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.06.2018) este cel afișat de BNR, și anume 4,6695 lei/Eur.

1.8 Conformitatea evaluării cu SEV

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat (pentru teren), Autorizație de construcție (pentru case nou construite în curs de edificare), Proces verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentația cadastrală, Certificat de atestare fiscală, puse la dispoziție de către client, documente ce vor fi menționate la cap. II.1 și anexate raportului.

1.9. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

I.10 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului precum și cele privind închirierea imobilului.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.11 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.11.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință 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 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 diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au 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 evaluatorilor.
Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.11.2 Ipoteze speciale: Nu sunt

I.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, 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 activului evaluat, luat ca întreg 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 condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, Standardelor de Raportare Financiară și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general;
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite către solicitant în format letric în două exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul prezentului raport îl reprezintă imobilul constând din "Teren intravilan categoria curți-construcții în suprafața totală de 278 mp real măsurată, situat în mun. Braila, str. Nicolae Iorga nr. 41 D, jud. Braila, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, înscris în CF nr. 91989/Braila cu nr. cadastral 91989"

Proprietar: Primaria Municipiului Braila- domeniul privat

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Memoriu tehnic înscriere în cartea funciară;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului avizat OCPI cu nr. 18118/23.03.2018;
- Încheiere nr. 18118 din 14.03.2018;
- Extras CF nr. 91989/Braila, nr. Cerere 18118/14.03.2018;

II.2 Date despre vecinătăți, zona, oraș

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: strada Gheorghe Constantinescu, strada Mircea Voda, sos. de centură;
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 bandă de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona marginală
- Zona mixtă, rezidențial-industrială.
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: Kaufland, Carrefour.
 - Unități de învățământ: Școli Generale.
 - Instituții de cult: Biserica
 - Sedii de bănci: Da.
 - Parcuri: Grădina Zoologică

Concluzie:

Proprietatea evaluată se află situată în zona marginală a mun. Braila, pe strada Nicolae Iorga, la intersecția cu str. Gh. Constantinescu, în soselele de centură și de Calea Calarasilor. Zona este o zonă mixtă, rezidențial-industrială, cu case vechi și noi, dar și cu spații de producție, de prestări servicii, etc. Amplasare favorabilă cu acces la mijloacele de transport în comun suficiente și principalele artere de circulație în zonă.

Dotări și rețele edilitare parțiale.

Poluare cu noxe auto: medie; trafic mediu (proprietatea se află în planul 2 față de arterele principale de circulație din zonă).

Poluare fonică: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informații despre amplasament

Imobilul este amplasat pe strada Nicolae Iorga. Accesul se realizează direct din strada.

Tip drum acces: asfaltat

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică – da, la limita proprietății
- Rețea urbană de gaze – da, la limita proprietății
- Rețea urbană de apă – da
- Rețea urbană de canalizare – da
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din:

- **teren intravilan categoria curti-construcții în suprafața totală de 278 mp real măsurată, situat în mun. Braila, str. Nicolae Iorga nr. 41 D, proprietatea domeniului privat al Municipiului Braila, înscris în CF nr.91989/Braila cu nr. cadastral 91989;**
- **construcția C1-anexa, cu Sc= 20 mp, proprietar Pavel Viorel, înscrisă în CF nr.91989/Braila cu nr. cadastral 91989=C1, care nu face obiectul prezentei evaluări.**

Terenul are următoarele caracteristici:

- **forma regulată, dreptunghiulară, sub forma unei parcele lungi și înguste,**
- **topografie –teren plan,**
- **deschidere stradală de 27,27 m și adâncime 8,64 m,**
- **utilități în dotare: apă, canalizare.**
- **regim juridic: intravilan, categoria curți construcții**

II.5 Date privind impozitele și taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot fi deosebiți de către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este o zonă rezidențială, marginală.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților terenurilor libere intravilane Braila.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip teren intravilan.

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

Analiza cererii

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. Potențialii cumpărători pot fi tineri căsătoriți care cesează programul Prima Casa, salariați la companii multinaționale care doresc să își achiziționeze un al doilea apartament pe care să îl utilizeze ca o investiție viitoare

Echilibrul pieței. Tendințe

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 considerăm 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.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor, mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată usual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți mobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară de depozitare. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- o este permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- o Este fezabilă financiar.
- o este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan ocupat cu o construcție în curs de execuție.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren liber**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordări în evaluare

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

IV.2.3.1 Tehnica comparației directe

Prin această tehnică, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă

terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

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

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Anexat este prezentată **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat.

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, drepturi transmise, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare este de **53 EUR/mp**, conform anexei de calcul.

În concluzie, valoarea de piață a imobilului, rezultat prin abordarea prin comparația directă, conform **Anexa calcul**, este:

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	14.734 EURO, Echivalent 68.800 LEI
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	



Raport de evaluare-Teren intravilan, str. Nicolae Iorga, nr.41D, mun. Braila

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	278	250	300	270
Data ofertei	Iunie 2018	Mai 2018	Iunie 2018	Iunie 2018
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		87	67	62
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp)	-15%	-15%	-15%	-15%
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		74.0	57.0	52.7
marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In acest caz vom adopta o ajustare de cca -15% deoarece cerea de piata este relativ scazuta pentru terenuri.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		74.0	57.0	52.7
drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, ajustările sunt zero.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		73.95	56.95	52.70
Condițiile de finanțare se refera la faptul ca pretul o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit. Vom adopta ajustările 0%.				
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		73.95	56.95	52.70
Condițiile de vânzare sunt normale. Vom adopta ajustările 0%.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piața	la piața	la piața	la piața
Ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		73.95	56.95	52.70
Vechimea ofertelor sunt de minim 3 luni deci vom avea corecții 0%.				
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		73.95	56.95	52.70
Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare.				
Localizare	Radu Negru- marginal	Radu Negru-Buzului	similar	similar
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat (Euro / mp)		62.86	56.95	52.70
Ajustarea pentru localizare. In cazul de fata comparabila A este situata intr-o zona mai buna decat subiectul si a fost ajustata cu -15%, restul comparabilelor sunt situate in zone similare cu subiectul si nu au fost ajustate.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	278.00	250	300	270
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-5.0%	0%	0.0%
Apreciem o valoare a justarii de -5% pentru fi pentru comparabila A, iar pentru restul nu se impun ajustari avand suprafete similare subiectului.		-3.14	0.00	0.00
Deschidere la drum acces	deschidere 27,27m /	8m/31m	25m/12 m	34m/8m
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		-5%	-5%	0%
S au considerat similare comparabilele la acest criteriu, prin urmare nu s au aplicat ajustari.		-3.14	-2.85	0.00
Ajustare anexe	nu	nu	da	nu
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	-5%	0%
Ajustare totala caract. fizice (Euro / mp)		0.00	-2.85	0.00
nu sunt necesare ajustari pentru topografie fiind aceasi pentru toate comparabilele.				
Pret corectat (Euro / mp)		56.57	51.26	52.70
Utilitati tehnico-edilitare disp. ale zonei	apa, canalizare	similar	similar	similar
Ajustare utilitati (Eur)		0	0	0
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro / mp)		56.57	51.26	52.70
Nu se impun ajustari pentru utilitati, deoarece toate comparabilele sunt similare cu subiectul.				
ajustare totală netă		-17	-6	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-23.5%	-10.0%	0.0%
ajustare totală brută		24	6	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		32.0%	10.0%	0.0%
Pret corectat (Euro / mp)	53.00			

Suprafata teren
Valoare Euro =
Valoare Lei =

278.00 mp
14,734 Euro
68,800 Lei



V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru imobilul evaluat, teren intravilan in suprafata de 278 mp, situat în **mun.Braila, strada Nicolae Iorga, nr.41D, jud. Braila**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este urmatoarea:

Valoarea de piata teren prin comparatii = 14.734 EUR, echivalent 68.800 lei

Valoarea redeventei lunare = 190 lei/luna

Valoarea redeventei anuale =2.280 lei/an

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

ABORDAREA PRIN PIATA

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	68.800 LEI
A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE 190 Lei/luna pentru 278 mp	
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE/mp ESTE DE 8,2 lei/mp/an (2.280 Lei/an pentru suprafata de 278 mp)	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **4,6695 LEI/EUR**, valabil pentru data de referința a evaluării – **21.06.2018**.

