

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 396

din 31.08.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 69,45 mp indiviz din suprafața de 249,00 mp, situat în Brăila, str. Rahovei nr.347, NCP 76573, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **STOIAN DĂNUȚ și STOIAN LENUȚA**, teren pe care se află amplasată construcția C1-U2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea numiților Stoian Dănuț și Stoian Lenuța înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 7076/22.02.2017;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, precum și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr.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. nr.109/19.05.2004, modificată și completată prin H.C.L.M. nr.338/30.11.2005, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr.246/30.06.2017;

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 69,45 mp indiviz din suprafața de 249,00 mp, situat în Brăila, str. Rahovei nr.347, NCP 76573, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **STOIAN DĂNUȚ și STOIAN LENUȚA**, teren pe care se află amplasată construcția C1-U2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **11,60 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 superficie 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 La data semnării contractului de superficie contractul de închiriere nr.20081/07.03.2013, încheiat între Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor și domnul Stoian Dănuț, își încetează valabilitatea.

Art.6 Beneficiarii dreptului de superficie 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 superficie.

Art.7 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,

IONIȚĂ ION - SORIN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

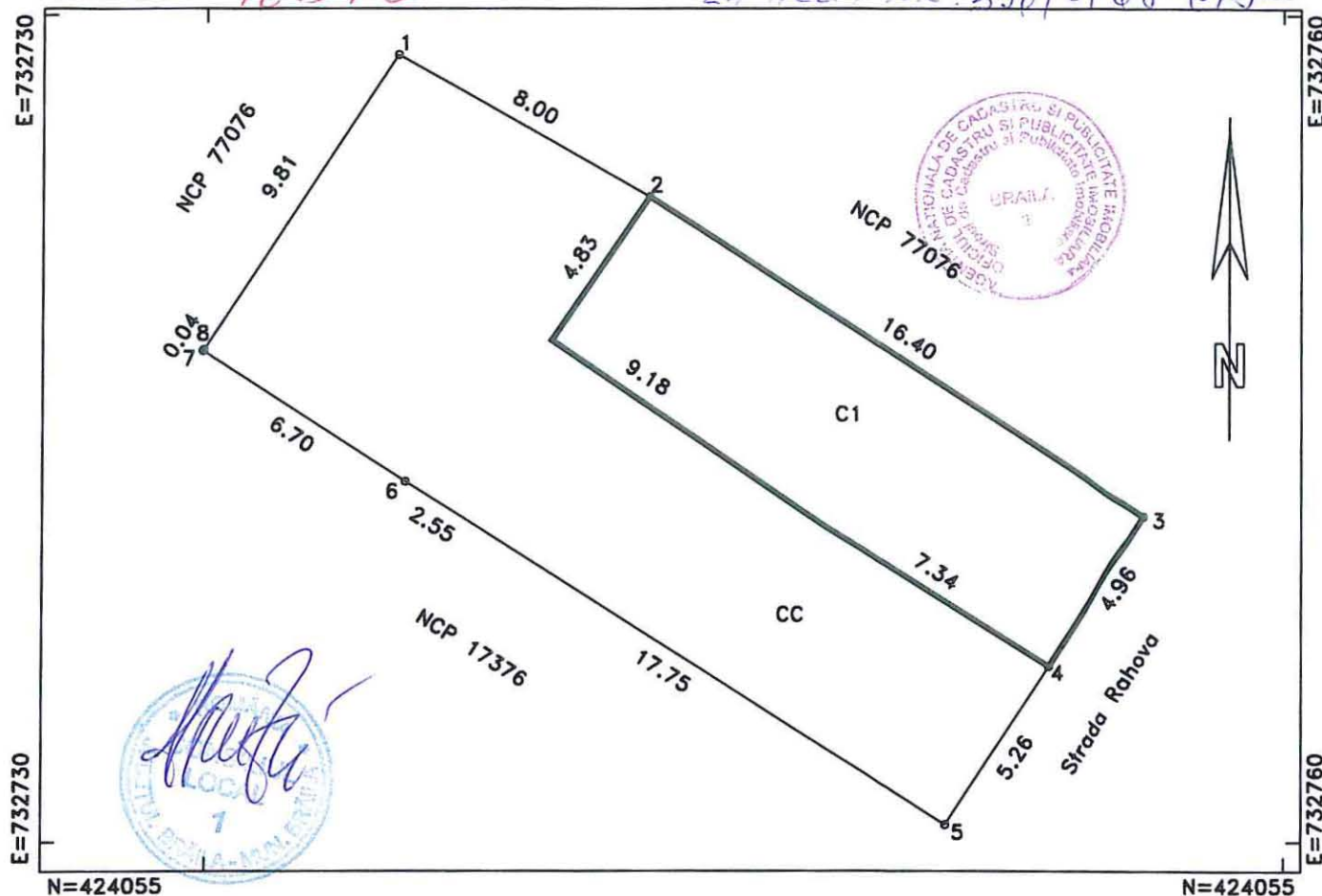
66836/ 17.OCT 2014

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
8892	249	Jud. BRAILA, UAT Braila, Mun. Braila, Str. Rahova, Nr. 347

Cartea Funciara nr.	76573	UAT	Braila
---------------------	-------	-----	--------

N=424080

46543

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 296/31.08.2013 N=424080

N=424055

N=424055

Construcțiile C2, C3, C4 - au fost desființate cu autorizație de desființare nr. 199/06.10.2014

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
Parcela 1	CC	249	4-5 gard in rest constructii
TOTAL		249	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
C1	CL	82	Locuinta din caramida acoperita cu tabla
TOTAL		172	-

Suprafata totala masurata=249mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data: 14/10/2014

20. 10. 2014

Data:

Stampila BCPI

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 396/31.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

*Al terenului intravilan din Braila, Str. Rahova nr.347
proprietatea Municipiului Braila- domeniului privat*



Teren si chirie: 69,45 mp

Data evaluarii: 19.06.2017

Solicitant: Stoian Lenuta si Stoian Danut
Destinatar: UAT Municipiul Braila

REZUMATUL LUCRARI

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru următorul bun imobil:

Teren din Braila, str. Rahova nr. 347 conform C.F. 76573, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- domeniul privat.

Solicitantul lucrării: Stoian Lenuta si Stoian Danut

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 19.06.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.5812 LEI/ EURO.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

14.000 lei echivalent a 3.056 Euro (202 lei/mp)

Suprafața este de 69,45 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

807,00 lei echivalent a 176,00 Euro (11,60 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

67,00 lei echivalent a 15,00 Euro (0,96 lei/mp).

Data: 19.06.2017

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Ing. Economu Patriciu Cezar



RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR	Economu Patriciu Cezar
	PARAFA	17651/2017
	CLIENT	Stoian Lenuta si Stoian Danut
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT Municipiul Braila
	SCOPUL EVALUARII	Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea acordarii dreptului de suprafata de la UAT Braila pentru terenul din Braila, str. Rahova nr. 347
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata indiviza de 69,45 mp din Braila, str. Rahova nr. 347, jud. Braila C.F. nr. 76573- mun. Braila
	PROPRIETAR	UAT Municipiul Braila – domeniul privat
	ADRESA PROPRIETATII	Braila, str. Rahova nr. 347, jud. Braila
3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=69,45 MP	14.000lei 202 lei/mp
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	807,00 lei 11,60 lei/mp
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	67,00 lei 0,96 lei/mp
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	DATA INSPECTIEI	06.06.2017
	DATA EVALUARII	19.06.2017
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,5812LEI
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Terenul in suprafata din acte de 246 mp si suprafata de 249 mp real masurata este format din: -teren in suprafata indiviza de 69,45 mp proprietatea Mun. Braila-domeniul privat conf. Hotararea nr. 31 din 1998; teren in suprafata indiviza de 69,20 mp proprietatea PFA Musat ionel, conf. cvc aut nr. 1303/23.04.2012, emis de Lutea Aurel si teren in suprafata indiviza de 107,35 mp proprietatea Stoian Lenuta si Stoian Danut conf cvc nr. 183/28.12.1998 emis de DSP Braila din totalul terenului in suprafata totala 246 mp din acte sau 249 mp real masurata conf C.F. 76573. Terenul evaluat este in domeniu privat al municipiului Braila si este compus din: -teren intravilan destinatie curti-constructii in suprafata indiviza de 69,45 mp, din total suprafata de 246mp situat in mun Braila, str.Rahova nr. 347, jud Braila, este un teren de forma dreptunghiulara cu deschidere stradala de 10,22m si adincime 24,45 m.

	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> " Terenul evaluat are cea mai buna utilizare; rezidentiala
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de C.F. pentru informare nr. 66836/17.10.2014 C.F. nr.76573-mun. Braila/ nr. cadastral 76573
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata indiviza de 69,45mp este inchiriat de la proprietar
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Central, str. Rahova aproape de intersectia cu str. G-ral E. Grigorescu
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: Strada G-ral E. Grigorescu, B-dul Independentei Calitatea rețelelor de transport: asfaltată cu 0 banda pe sens.
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: Cartier rezidențial-comercial cu imobile de tip cu blocuri de locuințe cu spații comerciale si birouri la parter, case de locuit, societati de productie, scoala, lacase de cult, <u>Utilitati</u> Electricitate:da Apa:da Gaze: da Canalizare: da Termoficare: nu Internet, telefonie, cablu tv: da
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința centrală amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (între cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 80 euro/mp Au Maxim: 160 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 5 EURO /mp/ lună Maxim: 15 EURO /mp/ lună
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este mai puțin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de sub 6 luni.

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2017 + STANDARDE ANEVAR 2016	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104- Tipuri ale valorii ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ▪ Cadru legal – Legislația în vigoare ▪ Glosar 2017

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață Valoarea estimată terenului S=69,45 mp	14.000lei 202 lei / mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimată a redevenței	Redeventa estimată anuală 807 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

VALOAREA DE PIATA prin cost	Nu se aplică
VALOAREA NU CONTINE TVA	

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a) Abordarea prin piață.

- constă în analiza preturilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b) Abordarea prin venit.

- constă în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.

c) Abordarea prin cost.

- constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atragătoare. Jata de situația când ar fi fost nouă.

11.1. Abordarea prin piață

Determinarea valorii de piață a terenului evaluat - $S = 69,45$ mp

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc. Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În anexa nr 3 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. În anexa 1 este prezentată determinarea valorii de piață a terenului în cadrul abordării prin piață și în anexa 2 este prezentat calculul chiriei estimate.

Ajustarea totală brută - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: Întrucât terenul comparabil 4 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piață estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv 44,00 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 69,45 mp reprezintă: $44 \times 69,45 = 3.056$ euro, echivalent 14.000 lei (fără TVA).

Curs BNR din 19.06.2017: 1 euro = 4,5812 lei

11.2 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Premiza în această abordare este că participanții pe piața imobiliară fac o legătură între cost și valoare.

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

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

VP teren este valoarea de piață a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piață suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de bază în cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând că aceasta e în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directă - este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an, într-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2016- 2017

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$= \sum_{i=1}^n \frac{\text{Venit} - a_n}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de suprafață.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul suprafeței.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piața

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piața*.

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

„Valoarea de piața – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

12.2 Ipoteze și ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă 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 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.
2. 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 la data întocmirii raportului de evaluare.
3. 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 la 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 și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. 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.
5. 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.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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 și în scopul precizat în raport.
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 creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie 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. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.

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 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

12. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare:

Preturi de vanzare ale comparabilelor: www.olx.ro; www.publi24.ro;
www.imobiliare.ro/terenuri; https://lajumate.ro/anunturi_terenuri_in-braila-br.html;
https://homezz.ro/anunturi_terenuri_de-vanzare_in-braila-br.html;

13. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca 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 nici un 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

14. CERTIFICARE

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

1. Afirmatiile 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.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele 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 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 mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Anexa.

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

15. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru următorul bun imobil:

Teren din Braila, str. Rahova nr. 347 conform C.F. 76573, jud. Braila, proprietatea Municipiului Braila- domeniul privat.

Solicitantul lucrării: Stoian Lenuta si Stoian Danut

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 19.06.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.5812 LEI/ EURO.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

**14.000 lei echivalent a 3.056 Euro (202 lei/mp)
Suprafața este de 69,45 mp**

**Valoarea estimată a chiriei anuale este de:
807,00 lei echivalent a 176,00 Euro (11,60 lei/mp).**

**Valoarea estimată a chiriei lunare este de:
67,00 lei echivalent a 15,00 Euro (0,96 lei/mp).**

Data: 19.06.2017

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ