

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 398

din 31.08.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 25,00 mp indiviz din 237,00 mp, situat în Brăila, str. Bradului nr.34, NCP 87089, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **VLAD GHEORGHE și VLAD ADRIANA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea numiților Vlad Gheorghe și Vlad Adriana înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 25464/27.06.2017;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, precum și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, 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.101/30.03.2017, precum și H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr.223/31.07.2014;

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 ani**, asupra terenului în suprafață de 25,00 mp indiviz din 237,00 mp, situat în Brăila, str. Bradului nr. 34, NCP 87089, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **VLAD GHEORGHE și VLAD ADRIANA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, 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 **4,16 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 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.

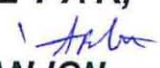
Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IONIȚĂ ION - SORIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**


DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA Nr. R.G. <u>28211</u> Data <u>24. APR. 2015</u>
82039	237mp	Mun. BRAILA.	
		Str. Bradului nr. 34.	
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA	

Str. Nasaud 10.94

Str. Bradului.

Vintila Dica

Chioveanu Angelin.

422880

422860

731140

731160

34

Cc

C1

10.89

5.42

6.45

28.17

4.04

1.45

2.30

0.35

3.65

1.17

3.95

4.16

8.91

1.15

7.73

12.42

4

3

1

2

5

731140

731160

422860

422880

ANEXA NR. 1
2A HOLM NR. 398/31

AGENCIA NACIONAL DE CADASTRO Y PUBLICIDAD INMOBILIARIA
BRAILA
8

AGENCIA NACIONAL DE CADASTRO Y PUBLICIDAD INMOBILIARIA
BRAILA
8

731140

731160

422860

422880

Str. Bradului.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentium
I	Ce	237	4 - 3 gard din zidarie, 4-5 gard de lemn. 5-1-2 gard tabla, 3-2 gard placi beton
TOTAL		237	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol	Mentium
C1	CL	68	Locuinta executata din piatra si caramida, acoperita cu tabla, 3 camere, bucatarie, doua holuri, an construire 1953
TOTAL		68	

Suprafata totala masurata a imobilului = 237mp
Suprafata din act = 237mp

ing. MOCANU Magdalena-Marian

Confirm executarea masuratorilor teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 15.08.2014

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BC-PI

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 398/31.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : *Teren in suprafata de 25 mp proprietatea Municipiului Braila , categoria curti-constructii situat in Braila , zona Lacu Dulce, strada Bradului nr 34, jud Braila, inscris in CF 87089/Mun. Braila*

Scopul evaluării - *estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie si estimarea valorii redeventei-superficiei*

Prezentul raport a fost intocmit de:
Ec. Lazar Mihaela

Prezentul raport:

- a fost intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR
- este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit
- este valabil numai cu stampila in original a evaluatorului care a intocmit raportul

Solicitant: Vlad Gheorghe

Proprietar: Primaria Municipiul Braila- Domeniul Privat

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila si Vlad Gheorghe

- iulie 2017 -



Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2017
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



S I N T E Z A

**Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila- Domeniul Privat
Vlad Gheorghe.**

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie Teren în suprafața de 25 mp proprietatea Municipiului Braila , categoria curți-construcții situat în Braila , zona Lacu Dulce, strada Bradului nr 34, jud Braila, înscris în CF 87089/Mun. Braila

Scopul evaluării - Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piață** a proprietății de mai sus, în vederea **constituirii unui drept de suprafață** și estimarea redevenței-suprafaței

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 17.07.2017 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **4.5619 lei/euro**.

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport.

Au fost consultate ofertele agenților imobiliare, publicațiile de specialitate privind piața terenurilor, etc.

Deasemenea, consultantul a utilizat informații existente în arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluării - metode de evaluare.

În funcție de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordări pentru determinarea valorii, abordări larg acceptate de instituțiile financiare, instanțe de judecată, companii, etc. și recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin venit.



Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca **pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 25 mp, apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, strada zona Lacu Dulce, strada Bradului nr 34, jud Braila, inscris in CF 87089/Mun. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 3.150 lei sau 690.50 euro la data de 17.07.2017.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	126.00
Suprafata (mp)	25
Valoare teren (lei)	3150.00

Superficie-Redeventa anuala (lei /mp/an)	4.16
Superficie-Redeventa (lei/mp/luna)	0.35

Superficie-Redeventa anuala pt total suprafata(lei)	103.95
Superficie-Redeventa pt total suprafata (lei/luna)	8.66

Ipoteze restrictive

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant si reprezentantul beneficiarului.

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata



terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv planurile terenului si documentatia cadastrala

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absența unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat construcțiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de superficie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în trei exemplare, toate originale, doua fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Lazar Mihaela

Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Teren categoria curti constructii proprietatea Mun Braila in suprafata de 25 mp situat in Braila, zona Lacu Dulce, strada Bradului, nr 34, jud Braila, inscris in CF 87089/Mun. Braila, proprietatea Municipiului Braila.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului supus evaluării detinut de catre Municipiul Braila- Domeniul privat conf CF 87089UAT Braila. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul si utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus amintite in vederea constituirii unui drept de superficie.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzatoare anului 2017. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 17.07.2017. Data raportului este 18.07.2017.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 17.07.2017 in prezenta solicitantului raportului, dl Vlad Gheorghe.

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2017:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societatii evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:

o “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător hotărât, într-o tranzacție



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

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (în cazul imobilizărilor corporale mobile specializate premisa evaluării este aceea ca transferul se va face împreună cu amplasamentul/componenta imobiliară, în ipoteza („instalat / montat pe amplasament”));

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

- Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

- Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii pentru o pondere destul de redusa de echipamente achizitionate second-hand, care prezinta o data de fabricatie anterioara celei de intrare in patrimoniul, despre care nu s-au avut la dispozitie suficiente informatii pentru determinarea costului de inlocuire brut.

Studiul de evaluare a avut în vedere standardele din domeniul evaluării și standardele internaționale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justă (de piață) care se definește în continuare conform standarde.

„ Valoarea de piață a proprietății imobiliare reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri “.

- Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștința de cauză într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.

- Valoarea de piață pentru utilizarea existentă

„ Valoarea de piață pentru utilizarea existentă reprezintă suma estimată pentru care o ciadire ar putea fi schimbată, la data evaluării, pe baza ipotezii de continuare a utilizării actuale, dar presupunând ca imobilul este liber/neocupat, între un cumparator hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere “.

Costul de înlocuire net (CIN)

„Costul de înlocuire net (CIN) este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate care se vând rar sau niciodată, altfel decât ca părți ale unei afaceri. Aceasta nu este considerată ca o metodă derivată din piață, deși



unele analize, care stau la baza unor estimari ale valorii de piata, se bazeaza pe date derivate din analiza CIN al

vanzarilor instalatiilor de productie. In absenta unor date de piata CIN este adoptat ca substitut (inlocuitor) al analizei de piata“.

Standardele internationale de evaluare definesc principalele valori si concepte folosite in acest raport, dupa cum urmeaza:

Rata de capitalizare: Orice divizor (de obicei, exprimat procentual) care este folosit pentru a transforma venitul in valoare.

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 17.07.2017 de 4,5619 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 87089/Mun Braila

⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

⇒ Plan de incadrare in zona

⇒ Contract de vanzare cumparare 1784/23.05.1996

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2017 precum si a ghidurilor ANEVAR-2017;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului



Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul firmei, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

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 de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;



Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.



Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Condiții limitative:

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

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.

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;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar dacă pe teren se afla edificat construcția cu destinația rezidențială, regim de înălțime P+m, pentru care proprietarul nu detine autorizație de construire. Din declarațiile acestuia la acest moment se efectuează demersuri în vederea intrării în legalitate.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generală

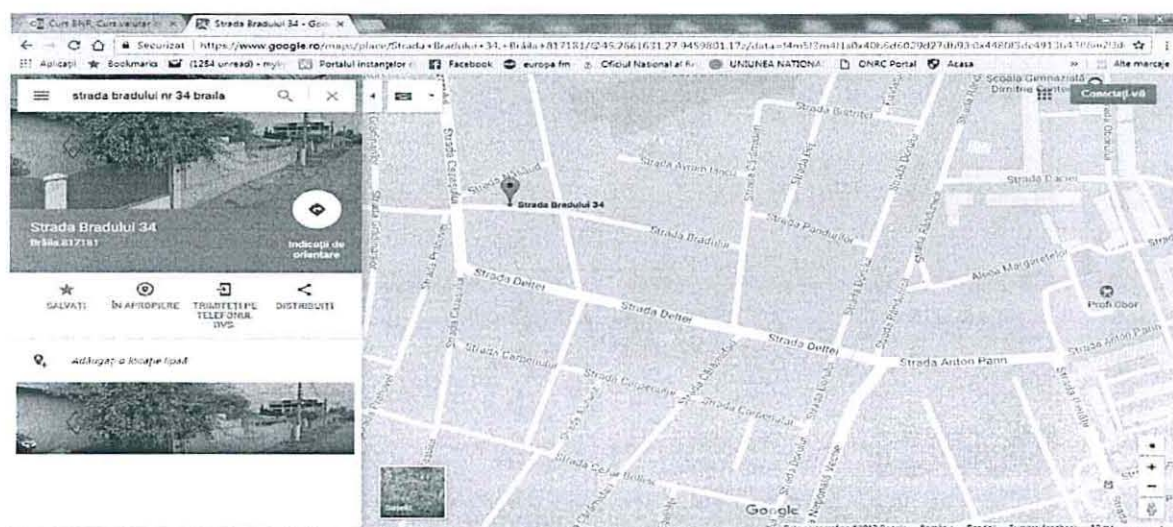
Teren categoria curți construcții în suprafața de 237 mp situat în Braila, Sos Bradului, nr 34, jud. Braila, înscris în CF 87089/Braila compus din:



- teren in suprafata indiviza de 212 mp aflati in proprietatea Vlad Gheorghe si Vlad Mariana conform contractului de vanzare cumparare nr 1784/23.05.1996- **nu face obiectul evaluarii**
- teren in suprafata indiviza de 25 mp - apartinand Municipiului Braila domeniul privat, dobandit prin act administrativ 27633/12.08.2014, emis de Primaria Municipiului Braila, hot 223/31.07.2014 CLM Braila

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare , conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul , este zona periferica a Mun Braila, zona Lacu Dulce, strada Bradului , nr 34, in imediata apropiere a caii ferate.



Este o zona preponderent rezidentiala, caracterizata prin proprietati rezidentiale unifamiliale, cu regim de inaltime parter. Zona periferica cu un grad de poluare extern destul de mare urmare localizarii acesteia in apropierea caii ferate. Ambient zgomotos. Accesul la proprietate se face din strada Nasaud, strada neasfaltata, pietruita. Rețele - nesatisfacatoare. Utilitati – pe teren. Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori, cu un grad mare de poluare fonica, ambient zgomotos.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitate. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de



echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si **tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile**, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Imobilul se afla situat intr-o zona in care a existat cerere pentru proprietati de tip comercial. Puterea de cumparare a investitorilor este mica si foarte mica.

Conditiiile pietei raportate la preturile de tranzactionare , in Euro, au scazut cu 50-55 % in ultimele 6 luni.

- oferte de inchiriere spatii depozitare – comerciale 1-7 EURO/mp

Piata constructiilor:

- Costurile actuale pentru constructia unei proprietati rezidential comerciale sunt de 250-500 EURO/mp desfasurat de constructie la care se adauga 50 EURO/mp util pentru amenajarea terenului: terase , alei, parcuri, utilitati. Preturile oferite pentru cumparare sunt mici fata de cele de constructie (30-60%) .

Pentru constructiile de locuinte, spatii comerciale sau administrative si in general pentru piata imobiliara aceasta perioada este de stagnare si criza economica, a carei durata nu o poate prevedea nimeni cu exactitate.

Situatia proprietatilor de genul celei analizate este si mai dificila , cererile pentru cumparare si inchiriere fiind mai putine decat oferta.

Evolutia preturilor din acest an va continua tendinta de domolire inceputa anul trecut, dupa o perioada de cativa ani in care salturile erau aproape duble in fiecare an.

Piata proprietatilor imobiliare este in scadere ca numar de tranzactii , cererea este relativ scazuta. Situatia actuala de pe piata imobiliara este rezultatul crizei financiare mondiale care s-a transformat in criza economica si afecteaza toate sectoarele.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor, capitalizarea veniturilor si implicit metodele asociate cu aceste abordari.



Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1. Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.



Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „cea mai bună utilizare”. Principiul susține că în scopul evaluării de piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificându-se cea mai competitivă și profitabilă utilizare.

3.1.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este aceea utilizare 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 a proprietății evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informații referitoare la piața terenurilor, a locuințelor, a spațiilor administrative, a spațiilor comerciale, cât și la studierea unor alternative în folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. În cazul în care terenul este construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Utilizarea trebuie să fie:

1. permisibilă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii. Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zona și care urmează tendințele de dezvoltare urbană, **proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza terenului intravilan curți construcții**, care respectă criteriile CMBU:

- › **Permisibilitate legală** : conform documentației ce stă la baza întocmirii Raportului de evaluare, terenul se găsește în zona periferică a orașului Braila, jud. Braila și este evaluat în ipoteza unei posibile dezvoltări viitoare, conform vecinătăților construite în zona, cu aceleași caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente construcțiilor.
- › **Fizic posibilă** : vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități etc.), permit funcționalitatea în ipoteza unei posibile dezvoltări viitoare a terenului ;
- › **Fezabilă financiar și maximă productivă** : pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății în stadiul actual, (cu mențiunea posibilității dezvoltării acestuia prin construire), conduc la premisa că utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obținut din teren.



Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii - rezidentiale.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual , cea ca teren cu dest curti constructii -rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:

- metoda comparatiei directe de piata
- metoda proportiei (alocarii);
- metoda extractiei;
- metoda parcelarii;
- metoda reziduala;
- metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietati similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietatii subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul



și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietățile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafața, dezvoltare potențială etc.

În zona s-au vândut mai multe terenuri, după cum rezulta din analiza de piață realizată cu ocazia finalizării prezentei lucrări.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

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

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 3 comparabile proprietăți.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, etc.

În zona în care este amplasat terenul de evaluat există oferta minimă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale, de la vânzatori și de la agențiile imobiliare.

În cazul terenului subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile a căror caracteristici principale sunt prezentate în Anexa 2, astfel:

Comparabila 1 : <https://lajumate.ro/teren-350mp-5292337.html>

Comparabila 2 : <https://lajumate.ro/485-m-teren-pentru-casa-in-braila-751914.html>

Comparabila 3: <https://lajumate.ro/teren-1dulcex1b70300g-208-mp-4567785html>

În urma aplicării metodei comparației vânzătorilor (piață) rezulta :



GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Proprietati comparabile</i>		
		C1	C2	C3
Suprafata teren (mp)	25	350	486	208
Preț de oferta/vanzare (lei)		70,000	166,212	59,900
Preț de oferta/vanzare (€/mp)		44	75	63
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (€/mp)		-4.38	-7.50	-6.31
Pret estimat (€/mp)		39.46	67.47	56.81
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		39.46	67.47	56.81
Condiții de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		39.46	67.47	56.81
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		39.46	67.47	56.81
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		39.46	67.47	56.81
Condiții de piata	iulie 2017	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		39.46	67.47	56.81
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Lacu Dulce, Braila	similar	superior	superior
Ajustare (%)		0%	-20%	-20%
Ajustare (€/mp)		0.00	-13.49	-11.36
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	25.00	350	486	208
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (€/mp)		-11.84	-20.24	-17.04
Drum acces	asfaltat	similar	similar	similar



Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaze)	da/da/da/da	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
CARACTERISTICI economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Zonarea- destinatia legala permisa/ constructii existente	Rezidential, intravilan	similar	fundatie existenta	similar
Ajustare (%)		0%	-10%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	-6.75	0.00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-12	-40	-28
Pret ajustat (€)		27.62	26.99	28.41
Ajustare totala neta absoluta (€)		-12	-40	-28
Ajustare totala neta procentuala		-30%	-60%	-50%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		12	40	28
Ajustare totala bruta procentuala		30%	60%	50%
Nr ajustari		1	3	2
VALOARE ESTIMATA (€/mp)	27.62	VALOARE ESTIMATA (lei/mp)		126.00
VALOARE ESTIMATA EURO	690.50	VALOARE ESTIMATA LEI		3,150.00
cea mai mica Ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		C1		
curs BNR la 26.05.2017			4.5619	

In urma aplicarii metodei , prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C1 unde Pret corectat/mp = 19.33 eur/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C1, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 25 mp proprietatea Mun Braila este de 27.62 E/mp.

Estimarea redeventei- superficiei

Conform *prevederilor legale* „, limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea



pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i} \quad r/s = \text{redeventa-superficia anuala}$$

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

R_i = Riscul investitiei

Luna	Dobanda
Jan-17	1.75
Feb-17	1.75
Mar-17	1.75
Apr-17	1.75
May-17	1.75
Jun-17	1.75
Jul-17	1.75
Aug-17	1.75
Sep-17	1.75
Oct-17	1.75
Nov-17	1.75
Dec-17	1.75
MEDIA	1.75%

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	0,35%
conditii economice	0,15%
management	0,20%
Risc interior	0,20%
localizare	0,10%
dimensiune/calitatea spatiului	0,10%
TOTAL	0,55%

$$K = 1,75 \% + 0,55 \% = 2,30\%$$

30.30

Valoarea de piata a terenuli (lei/mp)	126.00
Suprafata (mp)	25



Valoare teren (lei)	3150.00
---------------------	---------

Supraficie-Redeventa anuala (lei /mp/an)	4.16
Supraficie-Redeventa (lei/mp/luna)	0.35

Supraficie-Redeventa anuala pt total suprafata	103.95
Supraficie-Redeventa pt total suprafata (lei/luna)	8.66

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

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

Cantitatea / calitatea 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

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 25 mp, apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, strada zona Lacu Dulce, strada Bradului nr 34, jud Braila, inscris in CF 87089/Mun. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de suprafata este de 3.150 lei sau 690.50 euro la data de 17.07.2017.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	126.00
Suprafata (mp)	25
Valoare teren (lei)	3150.00

Supraficie-Redeventa anuala (lei /mp/an)	4.16
Supraficie-Redeventa (lei/mp/luna)	0.35

Supraficie-Redeventa anuala pt total suprafata(lei)	103.95
Supraficie-Redeventa pt total suprafata (lei/luna)	8.66

Expert Evaluator EPI
Ec. Lazar Mihaela


PRESEDINTE DE SEDINTA

