

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 391

din 31.08.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 251,00 mp, situat în Brăila, str. Borzești nr.4, NCP 84798, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **CIULEA NICOLAE și CIULEA ENUȚA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea numiților Ciulea Nicolae și Ciulea Enuța înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.18112/02.05.2017;

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.365/30.10.2013, anexa 1.55, poziția 2;

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.

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 ani**, asupra terenului în suprafață de 251,00 mp, situat în Brăila, str. Borzești nr.4, NCP 84798, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **CIULEA NICOLAE și CIULEA ENUȚA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **1,38 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IONIȚĂ ION - SORIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1 LA
HCLH NR. 39/131.08.2016

Scara 1:200

Nr. RGI..... 21361 / 28. MAR. 2014



A. Date referitoare la teren

B. Date referitoare la constructii

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo70

STANESCU STEFAN

ANCIPI sa execute lucrari: 15

Se confirma suprafata din mo-
introducerea imobilului in baza

OFICIUL DE CATASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
SCARLET GEORGHE
CONSILIER

Suprafata totala masurata=251 mp
Suprafata din acte =251 mp

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- TEREN INTRAVILAN-
Nr.95/03.08.2017**



Adresa: Str. Borzesti, nr.4, Braila;
Proprietar: Municipiul Braila - Domeniul Privat
Solicitanți: Ciulea Enuta si Ciulea Nicolae
Destinatar: Primaria Braila
Data evaluării: 03.08.2017

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al solicitantului si evaluatorului

Braila - August 2017

CUPRINS

A. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	3
B. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
B.1. Identificarea clientului evaluarii (persoana fizica sau juridica).....	3
B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati.....	3
B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare.....	3
B.4. Identificare persoana - „cititor indreptatit”	3
C. Scopul evaluarii;	3
C.1. SEV 101 si 230	3
C.2. Scopul evaluarii determina tipul valorii.....	3
D. Identificarea proprietatii imobiliare subiect	4
D.1. Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului	
D.1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare.....	3
D.1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii.....	4
D.1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice	4
D.1.4. Componente non imobiliare.....	4
D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate.....	4
D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect.....	4
D.3. Aspecte nobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.....	5
D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect	5
D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate.....	5
E. Tipul valorii.....	5
E.1. Tipul valorii estimate	5
E.2. Definitia tipului valorii estimate	5
F. Data evaluarii.....	5
F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia	5
F.2. Data raportului - data emiterii raportului	5
G. Documentarea pentru elaborarea evaluarii.....	5
G.1. Studiul pietei.....	6
G.2. Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietei.....	6
H. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....	7
I. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
J. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
K. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	9
L. Descrierea raportului	9
M. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	9-15
N. Valoarea sau valorile obtinute.....	16

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii :** Teren intravilan, categoria curti constructii;
2. **Localizare :** teren situat in intravilanul Municipiului Braila, cartier Nedelcu Chercea, str. Borzesti, nr.4, inscris in Cartea Funciara nr. 84789 a Municipiului Braila, cu numarul cadastral 84789;
3. **Proprietarul bunului:** MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 251mp ; pe terenul evaluat sunt amplasate constructiile C1 si C2, care nu fac obiectul evaluarii;
5. **Situatia terenului:** teren intravilan, curti - constructii, construit;
6. **Solicitantul lucrarii :** CIULEA ENUTA;
7. **Destinatarul :** UAT MUNICIPIUL BRAILA;
8. **Scopul evaluarii:** estimarea valorii de piata a terenului si a ratei (lunare/mp si anual/mp), pentru constituirea dreptului de superficie, cu titlul oneros, asupra terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Braila, in suprafata de 251mp.;
9. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata si rata de piata;
10. **Dreptul evaluat:** Dreptul de proprietate asupra imobilului;
11. **Data evaluarii:** 03.08.2017;
12. **Valori estimate:**
Valoarea de piata raportata a fost estimata folosind abordarea prin comparatii directe:
Valoarea de piata estimata a terenului subiect: 3 800Euro (17 000lei)
Valoarea estimata a ratei anuale (lei/mp/an): 347lei (1.38lei/mp/an)
Valoarea estimata a ratei lunare (lei/mp/luna): 28.91lei (0.12lei/mp)

Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul valutar de referinta BNR la data evaluarii (03.08.2017):** 1Euro = 4.5632lei



Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

A. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTEI ACESTUIA

Prin prezenta declaratie, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, confirm ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o legatura cu solicitanta lucrarii sau cu destinatarul acesteia;
- evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- nu am solicitat asistenta din partea altor specialisti in domeniu sau in alte domenii care au legatura cu prezenta lucrare;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

B.1. Identificarea clientului evaluării (persoana fizica sau juridica)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Braila în calitate de destinatar. Avand în vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

B.2. Identificarea altor utilizatori desemnati

Nu este cazul.

B.3. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare

Nu este cazul;

B.4. Persoana care primeste o copie a acestui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare sau fara a avea atributii legale sau reglementate în legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi declarata ca „cititor îndreptatit” al raportului de evaluare si nu este îndreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

C. SCOPUL EVALUARII

C.1. SEV 101 si 230 - Scopul prezentului raport de evaluare - estimarea valorii de piata a terenului în suprafata de 251mp si a pretului (lunar/mp si anual/mp) în vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlul oneros, asupra terenului mentionat, apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.

C.2. Scopul evaluării determina tipul valorii - estimarea valorii de piata pentru suprafata de 251mp si a pretului (lunar/mp si anual/mp) în vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlul oneros, asupra terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Braila.

D. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

D.1 Caracteristicile proprietatii relevante pentru scopul si utilizarea desemnata ale raportului

D1.1. Identificarea proprietatii prin adresa postala si / sau prin descrierea legala sau prin alte referinte asemanatoare;

Proprietatea supusa evaluarii este terenul in suprafata de 251mp, str. Borzesti, nr.4, Braila.

Descrierea zonei de amplasare:

- amplasare, in partea de nord - vest a Municipiului Braila, in cartierul Nedelcu Chercea ;
- accesul la terenul de evaluat se realizează din Soseaua Baldovinești, artera importanta a municipiului (strada asfaltata) in str. Borzesti (strada pietruita);
- calitatea retelelor de transport – strazi pietruite;

Caracterul edilitar al zonei:

- imobile rezidentiale;

In zona se afla:

- retea de transport in comun: cu mijloace de transport putine;
- unitati comerciale: un numar redus de magazine;
- unitati de invatamant: la distanta relativ mare;
- unitati medicale : la distanta relativ mare;
- institutii de cult : la distanta mare;
- sedii de banci : la distanta mare;

Utilitati edilitare:

- retea urbana de energie electrica;
- retea urbana de gaze;
- retea urbana de apa;
- retea urbana de telefonie, cablu si internet;

Ambient submediu de civilizatie;

Concluzie: zona de referinta slaba, amplasare slaba, marginasa. Dotari si retele edilitare bune.

Poluare redusa. Ambient cu grad mediu de civilizatie.

Descrierea amplasamentului:

- imobilul se compune din teren in suprafata de 251mp, apartinand Primariei Braila (conform extrasului de carte funciara) pentru care urmeaza sa fie acordata suprafata cu titlul oneros; pe acest teren se gasesc doua constructii ale solicitantei lucrarii (care nu fac obiectul evaluarii);
- are forma aproximativa a unui trapez avand laturile de: 19.30m, 15.52m, 14.41m si 15.03m;
- terenul este imprejmuit;
- pe teren se gasesc urmatoarele utilitati: curent electric, apa, canalizare (gazele la o distanta apreciabila);
- strada este pietruita;

D1.2. Dreptul de proprietate supus evaluarii;

Proprietarul terenului de evaluat este Municipiul Braila. Conform legislatiei in vigoare, dreptul de proprietate asupra terenului este considerat complet.

Nu se asuma nicio responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate.

D1.3. Caracteristicile fizice, juridice si economice;

Caracteristici fizice:

- suprafata terenului de evaluat este de 251mp;
- terenul este perfect orizontal;
- deschiderea la strada = 15m;

Caracteristici juridice:

Terenul supus evaluarii este detinut in baza legilor in vigoare de Consiliul Local Municipal Braila si este inregistrat in Cartea funciara nr. 84798 a municipiului Braila sub nr. 84798;

Caracteristici economice: -

D.1.4. Componente non imobiliare - nu este cazul;

D.1.5. Restrictii ale dreptului de proprietate - nu este cazul;

D.2. Documente privind proprietatea imobiliara subiect

Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției facute în teren si a urmatoarelor documente (copii) puse la dispozitie de solicitanta lucrarii:

- Extras de Carte Funciara nr.36811/30.05.2016;
- Sentinta Civila nr.282/15.01.2013;
- Adeverinta nr. 36823 a Primariei Braila;
- Hotararea nr.365/30.10.2013;
- Plan de Amplasament si Delimitare;
- Plan de incadrare in zona;

D.3. Aspecte neobisnuite si contrastante dintre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate;

Nu este cazul. Proprietatile invecinate au aceleasi utilizari (proprietati rezidentiale) ca si terenul subiect.

D.4. Aspecte diferite intre situata scriptica si cea factica a proprietatii subiect - nu este cazul;

D.5. Ipoteze privind dreptul de proprietate;

Se presupune ca proprietarul (Consiliul Local Municipal Braila) are drept deplin asupra terenului.

E. TIPUL VALORII

E.1. Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate este valoarea de piata;

E. 2. Definitia valorii de piata:

Conform SEV 100 – Cadrul general: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

F. DATA EVALUARII

F.1. Data evaluarii - data la care este valabila concluzia

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor terenurilor, corespunzatoare lunii iulie – august 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a terenului si a pretului anual/lunar/mp, a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in perioada analizata. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 03.08.2017.

F.2. Data raportului - data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2017, data raportului este 03.08.2017

G. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe timpul evaluarii a tinut seama de scopul evaluarii si de tipul valorii estimate. Informatiile necesare pentru fundamentarea valorii, adecvate scopului evaluarii, au fost colectate pe timpul inspectiei, prin interviuri, calcule si analize. Pentru verificarea credibilitatii si veridicitatii informatiilor culese am avut in vedere:

- scopul evaluarii;
- importanta informatiei in formularea concluziei asupra valorii;
- experienta sursei de informatii legata de problema respectiva;
- experienta evaluatorului legata de problema respectiva;
- daca sursa informatiilor este independenta fata de subiectul evaluarii, de client sau utilizatorul evaluarii;
- masura in care informatiile sunt publice;
- limitarile obligatiei de documentare;

G.1. Studiul pietei:

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoana fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.

Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte attribute recunoscute de personae fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ neelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de mai multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, desing-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industriala;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala;

Avand in vedere cele descrise la capitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata inactiva, caracterizata de o ramanere in urma a cererii si preturi in scadere. In consecinta avem o piata a cumparatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mici pentru proprietati disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel scazut al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare. Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relative scăzute de pe piață;

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice cât și ca urmare a stagnării creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar;

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată;

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generată de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate.

Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață.

De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan. Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare);

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivate 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;

- caracteristici ofertă: mai mare – în comparație cu dimensiunea cererii;

- echilibru cerere- ofertă: 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 creditelor 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;

- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **24 - 106 Euro/mp** în funcție de zonă, suprafață, deschiderea la stradă, accesul la utilități, etc.

- piața imobiliară este puțin activă;

Oferta mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

H. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- presa de specialitate;
- agențiile imobiliare colaboratoare;
- parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și oferte;
- informații primite de la proprietarii imobilului;

În urma investigațiilor efectuate am întocmit **Anexa nr.2** în care prezint oferte similare cu terenul subiect, oferte din care am selectat comparabilele folosite în estimarea valorii terenului subiect.

I. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitanta lucrării;
 - dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
 - se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - am preluat dimensiunile și forma terenului subiect din schita cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către solicitanta lucrării;
 - 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; nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - 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;
 - consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință;
- **Condiții limitative:**
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
 - 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 în legătura cu proprietatea în chestiune;

- 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 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;

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. B.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

K. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare editia 2017, intrate în vigoare la 01.05.2017:

- SEV - 1000 - Cadrul general;
- SEV- 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV - 102 - Implementare;
- SEV - 103 - Raportarea evaluării;
- SEV - 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadru Legal - Legislatia în vigoare;

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma și conținutul raportului de evaluare a fost întocmit cu respectarea „SEV 103 – Raportare”

M. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe; estimarea redevenței;

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.

Cea mai bună utilizare - este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

În cazul subiectului de evaluat cea mai bună utilizare este continuarea utilizării curente sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea proprietății de evaluat atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea subiectului de evaluat, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare;

Având în vedere zona in care este amplasat imobilul, configuratia, dotările si costurile pentru schimbarea destinatiei, **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala;**

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare, care au drept consecinta variatiile preturilor pe piata imobiliara.

Criteriile de comparatie pentru a estima similitudinea proprietatilor imobiliare au in vedere:

- Drepturi de proprietate transferate;
- Cea mai buna utilizare;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata;
- Cheltuieli imediate dupa cumparare;
- Localizare;
- Caracteristici fizice: suprafata deschidere, acces, utilitati;
- Caracteristici deosebite (daca este cazul);
- Utilizarea proprietatii;

Avand in vedere caracteristicile principale: dispunerea, forma, calea de acces, deschiderea la calea de acces, raportul latime/lungime, utilitati, am selectat urmatoarele oferte cu terenuri asemanatoare. Pentru toate comparabilele folosite s-a luat legatura cu proprietarii care le oferteaza si s-au obtinut detaliile prezentate mai jos :

A.Vand teren intravilan Chercea, 07520 65144, 55 000lei, 51Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 15:47, 24 iulie 2017, Numar anunt: 127184489

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 240 m²

Pt mai multe detalii sunati la nr de tel (detalii oferite de vanzator; str. Fundatura Fagaras, nr.10, deschiderea 12m, utilitati curent electric la teren, apa, canalizare, gazele la poarta, strada asfaltata)

B.Teren intravilan de constructii, zona Chercea, 0788 324 199, 75 000lei, 26Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 11:02, 15 iunie 2017, Numar anunt: 111547798

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Suprafata utila 600 m²

Teren intravilan de constructii, zona Chercea, cu o suprafata de 600 mp, deschidere de 20 m, apa si canalizarea pe teren, celelate utilitati la strada, strada asfaltata.

Anunturi publicate de: Imocri Tranz

Anunt adaugat de pe

C.Teren intravilan, Chercea, deschidere mare, 0744 798 385, 18 000Euro, 38Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat La 13:52, 12 iulie 2017, Numar anunt: 14896825

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 464 m²

vand teren intravilan cartier Chercea, 464 mp, utilitati pe strada (canalizare, gaze, apa curenta, curent electric), terenul se afla la intersectia str. Magaziilor cu str. Codrului, are doua deschideri de 30m si 32m (se afla la colt de strada) pret 19 000 euro sau 82 000 lei negociabil. Zona cu constructii noi in extindere.

D.Vand teren intravilan zona chercea, 0753 778 450, 11000Euro, 45Euro/mp

Braila, judet Braila Adaugat de pe telefon La 17:46, 26 iulie 2017, Numar anunt: 118136117

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 244 m²

Vând schimb loc intravilan pe clin perfect pentru casa, are toate utilitățile apa curenta, canalizare, curent etc. Actele sunt la zi cadastru tot. Accept variante imobiliare + diferența, plata în rate, variante auto

Elemente de comparație	Propri. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare Euro/mp		51	26	38	45
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila Oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara/procent.		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala /tip comp.		-5.1	-2.6	-3.8	-4.5
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /drept.propr.		0	0	0	0

Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.finant.		0	0	0	0
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.vanzar.		0	0	0	0
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corectie totala /cond.piata		0	0	0	0
Pret corectat		45.9	23.4	34.2	40.5
LOCALIZARE					
Localizare	Str. Borzesti nr.4, cart. Nedelcu Chercea	Str. Fundatura Fagaras, nr 10 cart. Nedelcu Chercea (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea (Codrului-Magaziilor) (superioara)	Cart. Nedelcu Chercea (superioara)
Corectie unitara/procent.		-10%	-20%	-10%	-10%
Corectie totala /localizare		-4.59	-2.34	-3.42	-4.05
Pret corectat					
CARACTERISTICI FIZICE					
Supraf. totala teren (mp)	251	240	600	464	244
Corectie unitara/procent.		0%	-15%	-10%	0%
Corectie totala /supr.teren		0	-3.51	-3.42	0
Deschiderea (m)	15	12	20	32	12
Corectie unitara/procent.		+3%	-5%	-17%	+3%
Corectie totala /deschidere		+1.37	-1.17	-5.81	+1.21
Acces	Str. pietruita	Str. asfaltata	Str. asfaltata	Strada asfaltata	Str. pietruita
Corectie unitara/procent.		-5%	-5%	-5%	0%
Corectie totala /acces		-2.29	-1.17	-1.71	0
Utilitati disponibile	Apa, canal en. el. la teren, gazele la	Curentul pe teren, apa, canalizare,	Apa, canalizare, en. el. la teren, gazele	Toate utilitatile la strada	Toate utilitatile pe teren

	strada	gazele la strada	la strada		
Corectie unitara/procent.		+10%	0%	+15%	-15%
Corect totala /utilit.disponib.		+4.59	0	+5.13	-6.07
Caracterisici deosebite	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Corectie unitara/procent.		%	0%	0%	%
Corect totala /caract.deoseb.		0	0	0	0
Utilizarea - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara/procent.		0%	0%	0%	0%
Corect totala /CMBU		0	0	0	0
Pret corectat		44.98	15.21	24.97	31.59
Corectie totala neta		-6.02	-10.79	-13.03	-13.41
Corectie totala neta%		11.8%	41.5%	34.28%	29.8%
Corectie totala bruta		17.94	10.79	23.29	15.83
Corectie totala bruta%		35.17%	41.5%	61.28%	35.17%
VALOAREA ESTIMATA 15.21Euro/mp (69lei/mp) x 251mp = 3 817Euro (17 420lei)					
(4.5632lei/Euro)					

Explicatii ajustari efectuate, pentru:

Tip comparabila oferta/tranzactie – toate comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost ajustate cu -10%.Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis - La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare - Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare – Conditii de vanzare similar - nu se impun ajustari.

Conditii de piata (data) - Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma - nu se impun ajustari.

Localizare - Locatie comparabile vs locatie subiect: comparabilele A, B, C si D au localizari superioare terenului subiect, comparabilele A, C si D le-am ajustat cu -10%, iar comparabila B cu -20%; Aceste ajustari au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil localizat superior.

Suprafata - Proprietatea din care face parte subiectul evaluarii are o suprafata de 251mp. Comparabila A are suprafata de 240mp, nu am ajustat-o; comparabila B are suprafata de 600mp, am ajustat-o cu -15%; comparabila C are suprafata 464mp, i-am aplicat o ajustare de -10%. comparabila D are suprafata de 244mp, nu am ajustat-o. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Deschiderea la strada – proprietatea subiect are deschiderea de 15m; comparabila A are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu +3%; comparabila B are deschiderea la strada de 20m, am ajustat-o cu -5%; comparabila C are deschiderea de 32m, am ajustat-o cu -17%; comparabila D are deschiderea de 12m, am ajustat-o cu +3%; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de deschidere dintre comparabile si proprietatea subiect.

Acces – proprietatea subiect este amplasata pe o strada pietruita; comparabilele A, B si C sunt amplasate pe strazi asfaltate, le-am ajustat cu -5%; comparabila D este amplasata pe strada pietruita, nu am ajustat-o; Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de acces dintre comparabile si proprietatea subiect.

Utilitati – proprietatea subiect dispune de apa, canal si energie electrica (gazele si fiind la strada); comparabila A are curentul electric pe teren celelalte utilitati fiind la strada, am ajustat-o cu +10%; comparabila B dispune de apa, canal si energie electrica (gazele fiind la strada) nu am ajustat-o; comparabila C nu are utilitati pe teren, am ajustat-o cu +15; comparabila D are toate utilitatile pe teren am ajustat-o cu -15%. Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de existenta a utilitatilor pe terenurile comparabile si proprietatea subiect.

Caracteristici deosebite – proprietatea subiect are forma aproximativa a unui dreptunghi. Toate comparabilele au aceeași forma, nu au fost necesare ajustari;

CMBU - Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiala. Nu se impugn ajustari.

In urma analizei ajustarilor totale aplicate fiecareia dintre comparabile, se constata ca proprietatea avand cea mai mica ajustare totala bruta este proprietatea B a carui pret ajustat este de **15.21Euro/mp**;

Valoarea de piata estimata rotunjita a terenului subiect:

3 800Euro (17 000lei)

Estimarea sumelor ce trebuie achitate anual /lunar/mp, pentru superficie cu titlu oneros

Conform Codului Civil Art. 697, aln 1 si 2: (1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

În conformitate cu Hotărârea nr.101 a Consiliului Municipal Braila privind „Aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Braila” cap III, art. 34. alin. a „perioada pentru care suprafața de teren se atribuie prin constituirea dreptului de suprafață este de 49 de ani”

Având în vedere aceste reglementări legale, rata (lunar/mp și anual/mp) constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros pentru terenul evaluat este:

Rata anuală:

17 000 lei: 49 ani = 347 lei (1.38 lei/mp/an)

Rata lunară:

347 lei: 12 luni = 28.91 lei (0.12 lei/mp)

N.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

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 nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (august 2017) 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.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5632 lei / 1 EURO;

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piață estimată a terenului subiect: 3 800 Euro (17 000 lei)

Valoarea estimată a ratei anuale (lei/mp/an): 347 lei (1.38 lei/mp/an)

Valoarea estimată a ratei lunare (lei/mp/lună): 28.91 lei (0.12 lei/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de 03.08.2017;
- valoare prezentată reprezintă doar valoarea terenului subiect;

15
CONSILIUL
LOCAL
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule la data de 03.08.2017 a fost de 4.5632 RON = 1EURO;



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

ANEXE:

- Nr.1 - Documente de proprietate;
- Nr.2 - Prezentarea ofertelor;
- Nr.3 - Fotografii ale terenului evaluat;