

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 583

din 29.11.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 12,00 mp indiviz din 362,00 mp, situat în Brăila, Calea Galați nr.321- 321 lot 1, NCP 91073, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **MUREA GEORGE - LILI și MUREA ROXANDRA - MIRELA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Murea Roxandra - Mirela, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.33466/28.08.2017;

Văzând 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. Brăila nr.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr.246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr.452/22.12.2016, anexa 1.91, poziția nr.1;

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 de ani**, asupra terenului în suprafață de 12,00 mp indiviz din 362,00 mp, situat în Brăila, Calea Galați nr.321- 321 lot 1, NCP 91073, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **MUREA GEORGE - LILI și MUREA ROXANDRA - MIRELA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **3,20 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,

PĂTĂRLĂGEANU VALENTIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



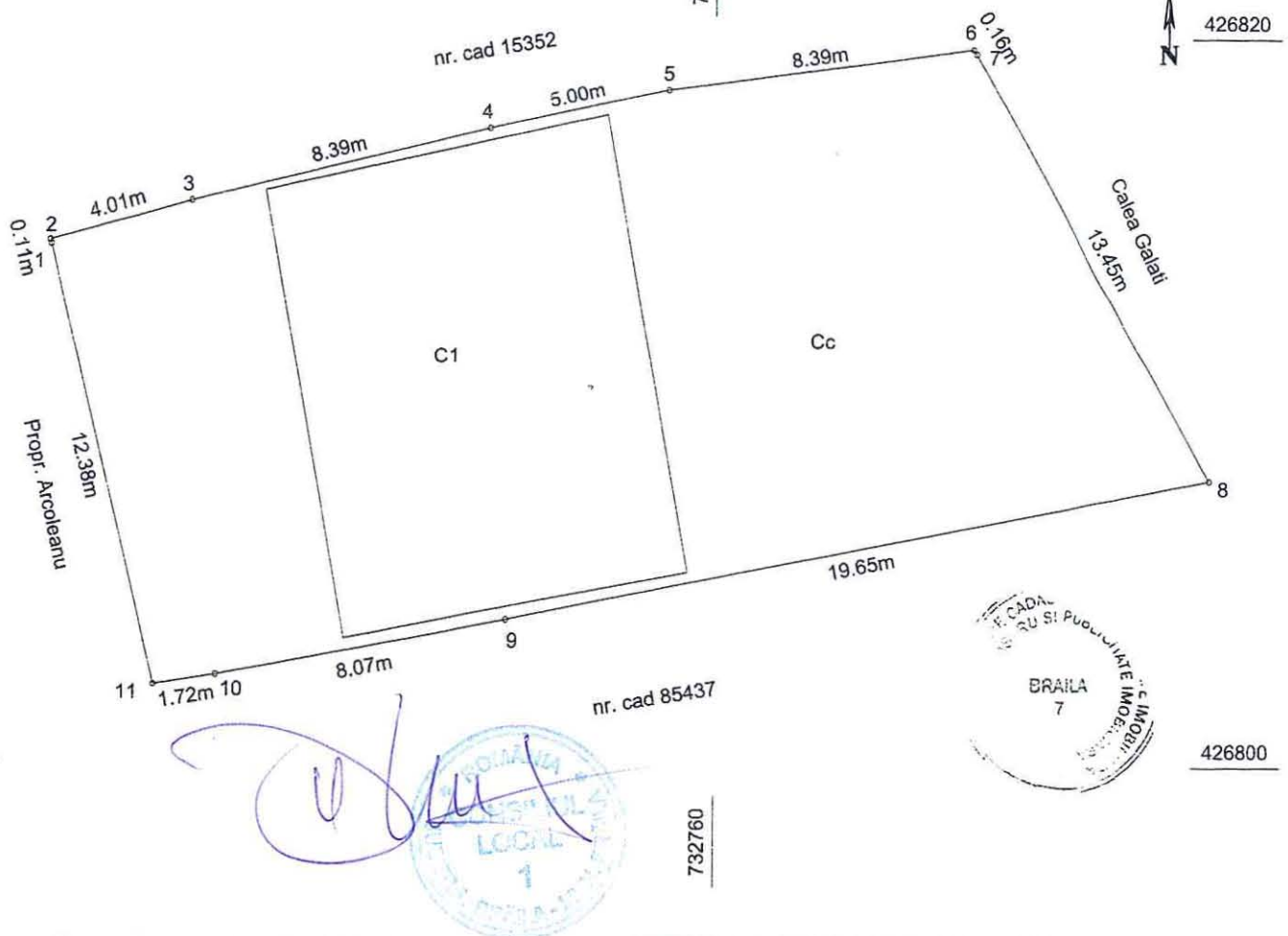
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

66759/ 27. SEP. 2017

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:	
91073	362	Mun. Braila, Calea Galati, nr. 321;321 Lot 1	
Cartea Funciara nr.	91073	UAT	BRAILA

91073

ANEXA NR. 1
la HCLM nr. 583/29.11.2017

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	Cc	362	Teren imprejmuit: nematerializat(pct.1-2; 7-8); limita constructii (pct. 2-3-4); gard de tabla (4-5-6); gard de metal (4-...-7); gard de beton si metal (pct. 8-9-...-1).
Total		362	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
C1	CIE	121	Atelier reparatii autoturisme, P, anul construirii in 2017, Sc=Sd=121mp
Total			
Sup. totala masurata a imobilului =362 mp			
Suprafata din act = 362 mp			
Executant, S.C. NAVEXIM S.A. Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. 21.09.2017. Semnatura si stampila 		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si Parafa Data... Stampila BCPI	

ANEXA NR.2
la HCLM nr. 583 / 29.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

*A PROPRIETAȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN
SITUATĂ ÎN ORASUL BRAILA ,CALEA GALATI ,NR.321 ,
LOT 1 ,JUDETUL BRAILA*

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA

Client: Murea George –Lili si Murea Roxandra

Intocmit: Evaluator Ing. Ianuris Dorothea

Data evaluarii: 24.08.2017

Data raportului: 24.08.2017

Scrisoare de transmitere

Stimati domni,

Prin prezenta va transmit alăturat "Raportul de evaluare" a dreptului de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare rezidențiale "Teren intravilan" situat în **în orasul Braila , Calea Galati ,nr. 321 ,lot 1 ,judetul Braila** identificat prin număr cadastral 90322 inregistrat in Carte Funciară nr.90322 /Braila compusă din teren cu **suprafața de 12 mp.**

Prezentul raport de evaluare este realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR , editia 2017.**

Dreptul evaluat: Dreptul de superficie asupra imobilului

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piata a proprietății în vederea vanzarii si detreminarii redeventei lunare pentru dreptul de superficie.

Tipul valorii estimate:Valoarea de piață

Data evaluării: 24 august 2017

Valoarea estimată reprezintă rezultatul analizelor membrului stagiar si se bazează pe ipotezele si ipotezele speciale prezentate in cadrul acestui raport de evaluare.

Opinia exprimată de evaluator cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, stabilită în urma aplicării abordarii prin piață este 74 euro ,echivalent a 339.5 lei.

Valoarea redeventei :0.7 euro/luna ,respectiv 3.2 lei/luna.

Valoare redeventa 38.4 lei/an

Valoare redeventa :

0.26 lei/mp/luna

3.2 lei/mp/an

CU STIMA,

Evaluator ,ing. Ianuris Dorothea



Cuprins

<i>Partea I -Sinteza raportului de evaluare:</i>	3
<i>Obiectul evaluării:</i>	3
<i>Scopul evaluării:</i>	3
<i>Tipul valorii</i>	3
<i>Data evaluării:</i>	3
<i>Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați</i>	3
<i>Obiectul evaluării</i>	3
<i>Partea a II-a -Termenii de referință ai evaluării:</i>	5
1) <i>Identificarea și competențele evaluatorului</i>	5
2) <i>Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați</i>	5
3) <i>Scopul evaluării</i>	5
4) <i>Identificarea activului sau a datoriei expuse evaluării</i>	6
5) <i>Tipul valorii</i>	6
6) <i>Data evaluării</i>	6
7) <i>Documente necesare pentru efectuarea evaluării</i>	7
8) <i>Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea</i>	7
9) <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	8
10) <i>Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare</i>	9
11) <i>Declararea conformității cu SEV</i>	9
12) <i>Moneda valorii definite</i>	9
1. <i>Date despre aria de piață ,oraș ,vecinătăți și localizare</i>	10
2. <i>Descrierea situației juridice</i>	11
3. <i>Descrierea terenului</i>	12
<i>Partea a IV-a –Analiza pieței imobiliare</i>	12

1 Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței specifice	13
2 Delimitarea pieței	13
3 Analiza cererii	14
4 Analiza ofertei	14
5 Echilibrul pieței:	14
Partea a V-a –Analiza celei mai bune utilizări.	15
4.1 Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber.	15
Partea a VI-a –Evaluarea proprietății	16
6.1.Estimarea valorii terenului.	16
Partea a VII-a –Reconcilierea valorilor obținute prin aplicarea abordărilor.....	19
Anexe	21

Partea I -Sinteza raportului de evaluare:

Obiectul evaluării:

În prezentul raport de evaluare s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare, teren, situat **în orasul Braila, str. Calea Galati ,nr.321, LOT 1, jud. Braila** identificat prin număr cadastral 90322 inregistrat in Carte Funciară nr.90322/Braila.

Imobilul este compus din **teren intravilan în suprafață de 12 mp .**

Scopul evaluării:

Scopul evaluării este evaluarea proprietății în vederea vanzării si a determinării redevenței lunare pentru dreptul de suprafață.

Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață.**

Data evaluării:

Data de referință a evaluării este **24 august 2017.**

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul : Murea George- Lili si Murea Roxandra

Utilizatorul :Primaria Municipiului Braila

Obiectul evaluării

S-a evaluat dreptul integral și absolut de proprietate, valabil și transferabil, aparținând persoanei juridice Primăriei Municipiului Braila , așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluarea bunurilor 2017 SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) :

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Și Ghidurile metodologice de evaluare:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar IVS 2017

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare:

74 euro, respectiv 339.5 lei

Valoarea redevenței:

0.7 euro/luna ,respectiv 3.2 lei /luna

Respectiv 38.4 lei /an

Valoare redeventa :

0.26 lei/mp/luna

3.2 lei/mp/an

la cursul valutar de 4,5873 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 24.08.2017.

Evaluator

Ing.Ianuris Dorothea



Partea a II-a -Termenii de referință ai evaluării:

1) Identificarea și competențele evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este o persoană fizică – ing. IANURIS DOROTHEA-EVALUATOR AUTORIZAT ,CIF 38032654 ,membru titular ANEVAR,NR Legitimatie numarul :18537

Prin prezenta,în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate ,în limita posibilităților .
- Concluziile ,analizele și opiniile prezentate se limitează la ipotezele,ipotezele speciale și condițiile limitative exprimate în raport
- Evaluatorul are competența necesară în ceea ce privește localizarea proprietății evaluate
- Nici o persoană,cu excepția celor specificate în raport,nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea prezentului raport
- Prezentările faptelor din raport sunt adecvate și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- Nici evaluatorul prezentului raport și nici persoanele implicate sau afiliate acestuia nu au interes financiar legat de finalizarea tranzacției
- Analizele și opiniile prezentate în raportul de evaluare sunt bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, îndrumare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR(Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei.

2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Evaluarea a fost solicitată de către Murea George Lili si Murea Roxandra în calitate de clienți iar utilizatorul raportului de evaluare îl reprezintă Primăria Municipiului Braila; raportul de evaluare conține informații adecvate necesității sale utilizatorului.

Raportul de evaluare este strict confidențial pentru client și utilizatorul evaluării.

3)Scopul evaluării

Scopul evaluării este evaluarea proprietății în vederea vanzării si a determinării redevenței lunare pentru dreptul de suprafață.

4) Identificarea activului sau a datoriei expuse evaluării

Activul evaluat este reprezentat de teren situat în orasul Braila ,Calea Galati ,nr. 321 , lot 1 ,judetul Braila identificat prin număr cadastral 90322 inregistrat in Carte Funciară nr. 90322/Braila.

Imobilul este alcătuit din teren intravilan , în suprafață de 12 mp.

5)Tipul valorii

Raportul de evaluare va estima valoarea proprietății în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR.

Valoarea estimată nu este un fapt cert ,ci o opinie,fie asupra celui mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ ,în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezutate din deținerea unui activ.

Dreptul de superficie reprezinta dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluși teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Pentru determinarea valorii de concesiune, va trebui determinata valoarea de piata a terenului de concesiune.

Valoarea estimată în prezentul raport este Valoarea de Piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, standarde cu caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR.

Valoarea de piață(definită în SEV 100,pct 29 și 30,pagina 11)este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării ,între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât ,într-o tranzacție nepărtinitoare,după un marketing adecvat în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză,prudent și fără constrângere.

6))Data evaluării

Data de referință a evaluării este **24.08.2017.**

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în calcul și valorile estimate de către evaluator (data raportului de evaluare) este de **24 .08.2017 .**

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 24.08.2017.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și vecinătățile acesteia. La raportul de evaluare s-au anexat fotografii ale proprietății ,supusă evaluării.

7) Documente necesare pentru efectuarea evaluării

Documentele care au stat la baza întocmirii evaluării sunt:

- Materiale metodologice avizate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2017
- Definiții SEV
- SEV 100 –Cadru General
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării ;
- SEV 102-Implementare ,
- SEV 103-Raportare ;
- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate
- Studii și date privind piața imobiliară din România
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Extras CF –nr. cerere 57001 din data de 18.08.2017
- Hotărâre nr.311 din 17.07.2017 a Consiliului Local al Municipiului Braila

Evaluarea proprietății s-a bazat pe faptul că documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt copii ale originalelor, acestea fiind complete. Evaluarea se întocmește în ipoteza că nu există alte documente ce ar afecta valoarea proprietății prezentate.

8) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Sursele informațiilor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare sunt:

Informații furnizate de client:

- Informații despre suprafețele proprietății ,proprietarul acesteia precum și sarcinile aferente ce i-ar putea afecta valoarea au fost preluate din copiile extrasului CF pus la dispoziție de către proprietar
- Mărimea și suprafețele aferente terenului au fost preluate din extrasul de carte funciara ,în copie ,pusă la dispoziție de către client
- Informații de natură juridică

Conform extrasului de carte funciara nu există sarcini asupra proprietății subiect.

Informații cu caracter public:

- Informații din piața despre cumpărători,vânzători ,precum și alți participanți la piața imobiliară. Aceste informații au fost detaliate în cadrul analizei pieței imobiliare
- date publicate de banca Națională a României

- site-urile brokerilor consacrați, portaluri cu anunțuri imobiliare, studii de piață, publicații și articole specifice pieței imobiliare.

- Nu a fost efectuată o verificare independentă a informațiilor furnizate de client, acestea fiind considerate a reflecta situația actuală a proprietății.

9) Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este prezentată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții de lucru, precum și cu celelalte aprecieri din cadrul raportului de evaluare.

- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data raportului de evaluare. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și de condițiile de piață, valoarea proprietății putând varia în timp. Evaluatorul își asumă responsabilitatea doar asupra informațiilor cunoscute la data evaluării.
- Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
- Am obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consider credibile, adevărate și corecte.
- Estimarea valorii de piață se bazează pe ipoteză conform căreia se presupune evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului, respectiv se presupune că acesta este liber de sarcini.
- Valoarea estimată în raportul de evaluare nu reprezintă opinia evaluatorului asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse ale proprietății. Din diferite motive, prețul de tranzacționare al proprietății într-o tranzacție specifică, între părți specifice, la o dată specifică ar putea fi complet diferit de valoarea de piață estimată în prezentul raport.
- Procesul de evaluare presupune o serie de calcule și analize multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiență evaluatorului, date disponibile la data evaluării etc.
- Raportul de evaluare se bazează doar pe documentele furnizate de către client. Dacă vor apărea alte documente ce pot influența valoarea estimată, prezentul raport de evaluare va necesita revizuire.
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale
 - se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;

Ipoteze speciale

- la abordarea prin piață s-au luat drept comparabile terenuri din apropierea celui analizat, cu dispunere și utilități similare, dar de suprafețe mai mari, deoarece în zona nu există terenuri de dimensiunile celui analizat;

10) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, valabil doar pentru scopul precizat și doar în uzul clientului. Autorul evaluării și clientul nu vor dezvălui raportul său conținutul, unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute în standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR sau, atunci când proprietatea / raportul au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

11) Declararea conformității cu SEV

În conformitate cu cerințele prezentate de către Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, aplicabile la data evaluării, prin prezenta se confirmă că:

- Evaluatorul este autorizat, membru titular ANEVAR
- Nu există niciun interes al evaluatorului cu privire la obiectul evaluării.
- Analizele și estimările prezentate în raport sunt conforme cu cerințele existente în cadrul SEV și au fost elaborate respectând codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

12) Moneda valorii definite

Monezile în care s-au exprimat valoarea de piață a proprietății analizate în cadrul raportului de evaluare sunt Euro și Lei.

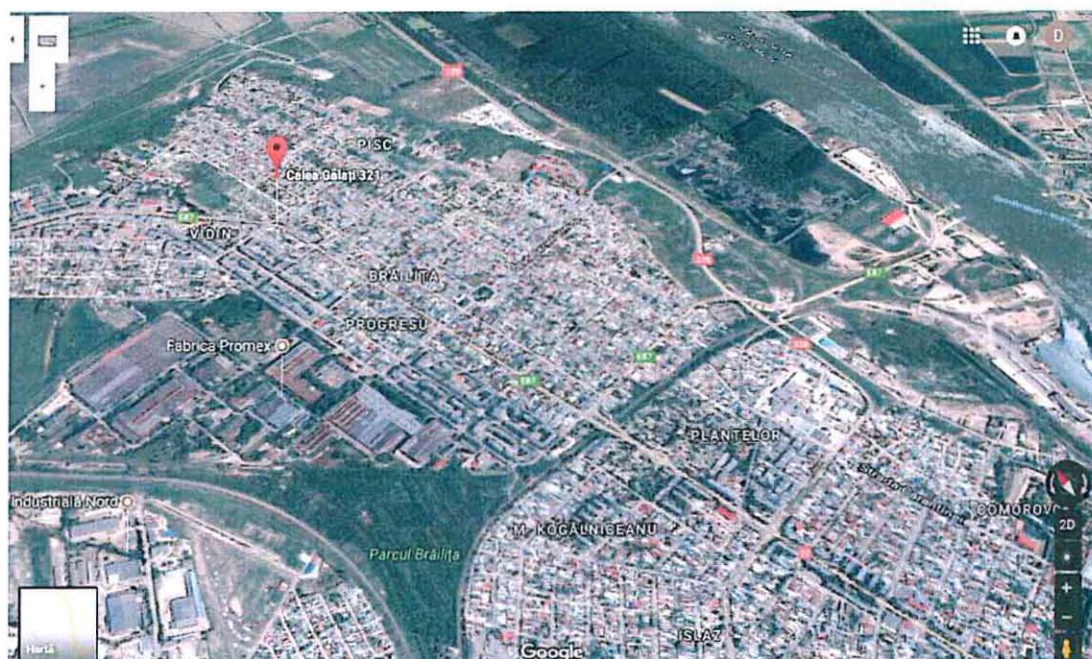
Partea a III-a

1. Date despre aria de piață ,oraș ,vecinătăți și localizare.

Proprietatea evaluată este situată **în orasul Braila ,str Calea Galati ,nr.321 lot 1 ,judetul Braila** identificat prin număr cadastral 90322 inregistrat in Carte Funciară nr.90322/Braila.

Proprietatea subiect este localizata in nordul orasului Braila ,in cartierul Vidin ,in apropierea cimitirului Vidin ,in zona periferica a orasului.

Principalele artere importante din zonă sunt:Calea Galati ce stabileste legatura directa a proprietatii subiect cu centrul orasului.Mijloacele de transport in comun sunt maxi-taxi si autobuze.





C

La sud: Proprietatea de la adresa Calea Galati ,nr. 319

La vest: Proprietatea sotilor Murea George Lili si Murea Roxandra

Zona în care este amplasată proprietatea este una rezidențială de case de locuit unifamiliale iar stilul arhitectonic al zonei nu este unitar.

Utilitatile disponibile in zona sunt:apa ,curent electric, gaz metan ,sistem de canalizare , cablu TV , internet si telefonie fixa.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau să stăpânească bunul, să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Dreptul de superficie : dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelu teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta

Activul ce urmeaza a fi concesiionat nu este grevat de sarcini si nu a iesit din circuitul civil ,fiind liber la data evaluarii.

Proprietarul bunului imobil evaluat este Municipiul Braila conform extrasului CF cu numarul cererii 57001/18.08.2017.

3. Descrierea terenului

Proprietatea subiect este reprezentată de lotul 1, localizat pe strada Calea Galati ,nr.321 , oras Braila , judetul Braila.

Terenul este împrejmuit cu gard din plasa .

Utilitățile sunt disponibile în zona:

- canalizare
- apa
- electricitate
- gaze
- telefonie mobila

Utilitățile se găsesc la limita proprietății subiect.

- o **Terenul este în suprafață totală de :**
- o Lot 1: 12 mp
- o Topografia terenului este plană ,forma este iregulată.
- o Deschiderea terenului către Calea Galati este de aproximativ 25 m.
- o Solul aflat pe proprietatea subiect este unul caracteristic zonei reprezentat de soluri fertile .

În cazul proprietăților de tip teren intravilan nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului ,vecinătăților sau proprietății subiect.Pe piața se constată o formă de depreciere economică cauzată de criza economică care a generat o scădere a puterii de cumpărare a populației și o diminuare a numărului de potențiali cumpărători,ceea ce face ca, pentru acest tip de proprietăți, perioada de expunere pe piața să fie mai mare ,iar prețurile să fie în scădere .

Partea a IV-a –Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie o bază pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.O construcție existentă sau una propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile de fezabilitate financiară și de productivitatea maximă numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru acea utilizare. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este ,în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața corespunzătoare.

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

deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. De obicei procesul de vânzare pentru astfel de proprietăți este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

1 Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței specifice.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tipul teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Acest tip de proprietate este atractivă pentru o serie de potențiali utilizatori. Piața imobiliară specifică acestui tip de proprietate este piața locuințelor rezidențiale unifamiliale, cu regim de înălțime de parter și mansardă, parter, etaj și mansardă respectiv parter și 2 etaje.

2 Delimitarea pieței

Aria geografică pentru acest tip de proprietate o reprezintă cartierele Vidin și Brailita din orasul Braila. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația

economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendința generală este de dezvoltare ca zona rezidențială cât și comercială, reprezentată de locuințe unifamiliale și spații comerciale de mici dimensiuni.

Analizând ofertele disponibile pe piață s-a identificat că cea mai mare dezvoltare a avut loc în zona de sud și sud-vest a orașului Braila.

3 Analiza cererii

Cererea ține cont de nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru proprietăți imobiliare de teren liber pentru construcții în orașul Braila este redusă datorită costurilor ridicate și a situației economice actuale.

4 Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp.

În general, pe piața se găsesc mai multe oferte de terenuri spre vânzare decât cei care își doresc să achiziționeze terenuri pentru dezvoltare, aceasta fiind o piață a cumpărătorului.

Prețurile cerute de participanții pe piață variază între 40 euro/mp și 75 euro/mp. Majoritatea populației cu putere de cumpărare dorește să achiziționeze un teren liber pe care să construiască locuințe unifamiliale în detrimentul celor finalizate. Prețurile mai crescute se înregistrează în marea majoritate la terenurile cu suprafețe mari, cu o localizare superioară, către centrul orașului, având acces facil către principalele centre de interes economic și comercial din orașul Braila.

5 Echilibrul pieței:

Există un dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a cumpărătorului, economia fiind încă afectată de efectele crizei economice.

Referitor la vânzarea proprietăților, factorii care ar putea afecta vandabilitatea sunt:

- puterea de cumpărare
- expunerea pe piață a proprietății cu un marketing adecvat
- existența facilităților pe piață precum credite bancare, împrumuturi.

Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări.

4.1 Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2017-Glosar ,astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat ,a unui teren sau a unei proprietăți construite ,utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic,permisă legal ,fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească concomitent patru criterii, respectiv să fie:

-permisă legal

-posibilă fizic

-fezabilă financiar

-maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite)

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.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente.În această ipoteză,pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber,utilizari care crează valoare(terenuri libere) și apoi se estimeaza valoarea terenului analizat.

Cele două obiective principale pentru a identificat CMBU a terenului considerat liber sunt:

-analiza comparativa a tranzacțiilor comparabile recente cu terenuri libere (indică astfel CMBU a terenului subiect)

-estimarea valorii separate a terenului(valoarea reziduală a terenului = valoare apropiata cu CMBU –cost demolare/construire-profit antreprenor)

Având în vedere amplasarea proprietății într-o zonă rezidentianla si comerciala , la periferia orasului ,suprafata mica de doar 12 mp ,consider ca cea mai buna

utilizare a proprietatii subiect o reprezinta un teren supus dezvoltarii ,in vederea extinderii si amenajarii.

Partea a VI-a –Evaluarea proprietății

6.1.Estimarea valorii terenului.

- l) Pentru evaluarea terenului s-au utilizat :**Metoda comparatiei directe** aferentă abordarii prin piata .

Pentru stabilirea redeventei ,in vederea dreptului de superficie a suprafetei de teren , conform Standarelor de evaluare a Bunurilor ,s-a folosit metoda capitalizarii veniturilor din cadrul Abordarii prin venit.

Metoda comparatiei directe este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate a fi libere , cand exista date suficiente si sigure privind tranzactiile similare in zona.

Prin aceasta metoda prețurile si informatiile la terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemănari si deosebiri. Comparatiia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluare terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. O corecție a prețului de vânzare poate fi o simplă apreciere a calității superioare sau inferioare a proprietății sau poate fi exprimată ca sumă globală (în unități monetare) sau procentual. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiză comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplica informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma ofertelor din piața cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma ofertelor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt corectate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Pentru comparație s-au găsit proprietăți asimilabile, reprezentând terenuri asemănătoare și situate în vecinătate, care au fost expuse pe piața în ultima perioadă de timp sau se afla în curs de tranzacționare.

Analizând grila de calcul pentru teren ,a rezultat un interval de valori cuprinse între 6 euro/mp si 7 euro/mp.

Evaluatorul selectează comparabilă numărul 3 în valoare de 6.2 euro/mp ca valoare de piață pentru amplasamentul subiect ,teren în suprafață de 12 mp ,având în vedere că are o ajustare globală de 85%.

Valoare de piață estimată a terenului este de 6.2 euro/mp ,respectiv 74 euro, echivalent a 339.5 lei la un curs de 4.5873 lei/euro din data de 24.08.2017

II) Estimarea redevenței -prin metoda capitalizării veniturilor-Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Aceasta constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

Este descrisă ca parte a procesului sistematic de evaluare, dar metodele, tehnicile și procedurile utilizate în abordare reprezintă mijloace analitice ,cu scop general ,aplicabile în evaluarea proprietăților generatoare de venit.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că ,pentru a achiziționa o proprietate imobiliară , un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (venituri bănești obținute pe perioada de deținere plus valoarea de revânzare a proprietății)

În mod obișnuit, proprietățile imobiliare generatoare de venit sunt cumpărate ca o investiție și , din punct de vedere al investitorului, mărimea câștigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea proprietății ,dacă riscul rămâne constant. Un

investitor care cumpără o proprietate imobiliară generatoare de venituri plătește prețul curent pentru dreptul de a primi un flux de venituri în viitor.

Analiza informațiilor legate de cost și vânzări este adesea parte integrantă a abordării prin venit, iar tehnicile de capitalizare sunt frecvent utilizate în abordarea prin piață și în abordarea prin cost.

În cadrul abordării prin venit, se va determina valoarea redevenței a proprietății imobiliare subiect (teren liber) folosind metoda capitalizării directe a veniturilor.

Capitalizarea directă a veniturilor este o metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând procedura de împărțire a venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit.

Se utilizează doar venitul obținut într-un singur an de exploatare de către un cumparator /investitor tipic, mediu, pe piața locală.

Convertirea fluxurilor de numerar actualizate în valoarea proprietății subiect se realizează folosind formula capitalizării directe:

Valoarea = Venit net din exploatare / Rata totală de capitalizare

Notiunile principale utilizate în această abordare sunt:

VBP-Venit brut potențial-reprezintă venitul generat de proprietate prin închiriere, fără a scădea cheltuielile și pierderile aferente proprietății

VBE-Venit brut efectiv-reprezintă venitul anual generat de proprietate minus pierderile generate de neocuparea proprietății.

În acest caz, din analiza pieței specifice proprietății subiect, făcând o comparație între ofertele de închiriere ale spațiilor comerciale și proprietățile existente a rezultat o estimare a **gradului de ocupare de 60%**.

VNE-Venit brut efectiv-reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Conform informațiilor disponibile pe piață la data evaluării, ratele de capitalizare pentru terenuri libere pornesc de la nivelul de 8-12%. Corelând informațiile disponibile la data evaluării, se consideră un nivel al ratei de capitalizare de **9%**, ținând cont de amplasare și caracteristicile proprietății subiect.

Chiria lunară considerată a fost de **0.06 euro/mp/lună** având în vedere suprafața mică a proprietății subiect comparativ cu proprietățile identificate pe piață.

Cheltuielile de exploatare si de reamenajare a terenului luate în considerare sunt:

- Cheltuieli exploatare: 10 % din venitul brut efectiv

În urma abordării prin venit, valoarea de piață a redevenței estimate a proprietății evaluate este 0.06 euro/mp/luna ,echivalent a 0.7 euro/luna, respectiv 8 euro/an

6.2 Abordarea prin cost

Aceasta abordare nu s-a utilizat în estimarea valorii de piață a terenului deoarece nu este adecvata pentru acest tip de proprietate-teren intravilan.

Partea a VII-a –Reconcilierea valorilor obținute prin aplicarea abordărilor.

Reconcilierea reprezintă analiza rezultatelor obținute pentru a ajunge la estimarea valorii finale.

Pentru reconcilierea rezultatelor finale s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare aplicat, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză ,precum și judecata aplicată au condus la raționamente coerente.

Datele și informațiile folosite în acest raport de evaluare sunt autentice ,pertinente ,fiind obținute din surse de încredere și verificate.

Criteriile ce au stat la baza alegerii valorii finale a proprietății subiect au fost următoarele:adecvarea ,precizia și cantitatea informațiilor.

-Adecvarea metodelor-acest criteriu este în mod frecvent corelat cu tipul proprietății.Cea mai adecvată abordare folosită din punct de vedere al scopului întocmirii prezentului raport de evaluare este Abordarea prin piață.

-Precizia-acest criteriu este strâns legat de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite,în procedurile și tehnicile de analiză a acestora aplicate.

Calcululele efectuate precum și ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile ,informațiile primite sunt corecte și verificate.

-Cantitatea informațiilor

Cele mai multe informații extrase de pe piața au fost folosite în cadrul abordării prin piața ,iar sursele din care provin aceste informații sunt considerate a fi de încredere.

În opinia evaluatorului ,valoarea de piață estimată la data de 24.08.2017 pentru proprietatea imobiliară situate pe Calea Galati ,nr.321 ,lot 1 ,Braila **este cea determinată prin abordarea prin piață-metoda comparatiei directe.**

Concluzie:În opinia evaluatorului ,valoarea de piață estimată ,la data de 24.08.2017 ,pentru proprietatea imobiliară de teren intravilan situată în Braila , Calea Galati ,nr.321 ,lot 1 ,nr cadastral 90322 este cea determinata in urma abordării prin piață.

Valoarea de piața este de 74 euro

Valoare redeventa 0.7 euro/luna ,respectiv 3.2 lei /luna.

Valoare redeventa 38.4 lei/an.

Valoare redeventa :

0.26 lei/mp/luna

3.2 lei/mp/an

EVALUATOR,

Ing.Ianuris Dorothea



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ