

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
H O T A R A R E A N R . 7 4 7

din 23.12.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 183,00 mp, situat în Brăila, str. Borzești nr. 24A, NCP 84141, solicitantei **BORDIANU ADRIANA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Bordianu Adriana, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 30218/19.09.2019;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, H.C.L.M. nr. 269/29.05.2019, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, anexa nr. 3, poz. 24;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 183,00 mp, situat în Brăila, str. Borzești nr. 24A, NCP 84141, solicitantei **BORDIANU ADRIANA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **2,82 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN PĂUN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1 : 200.

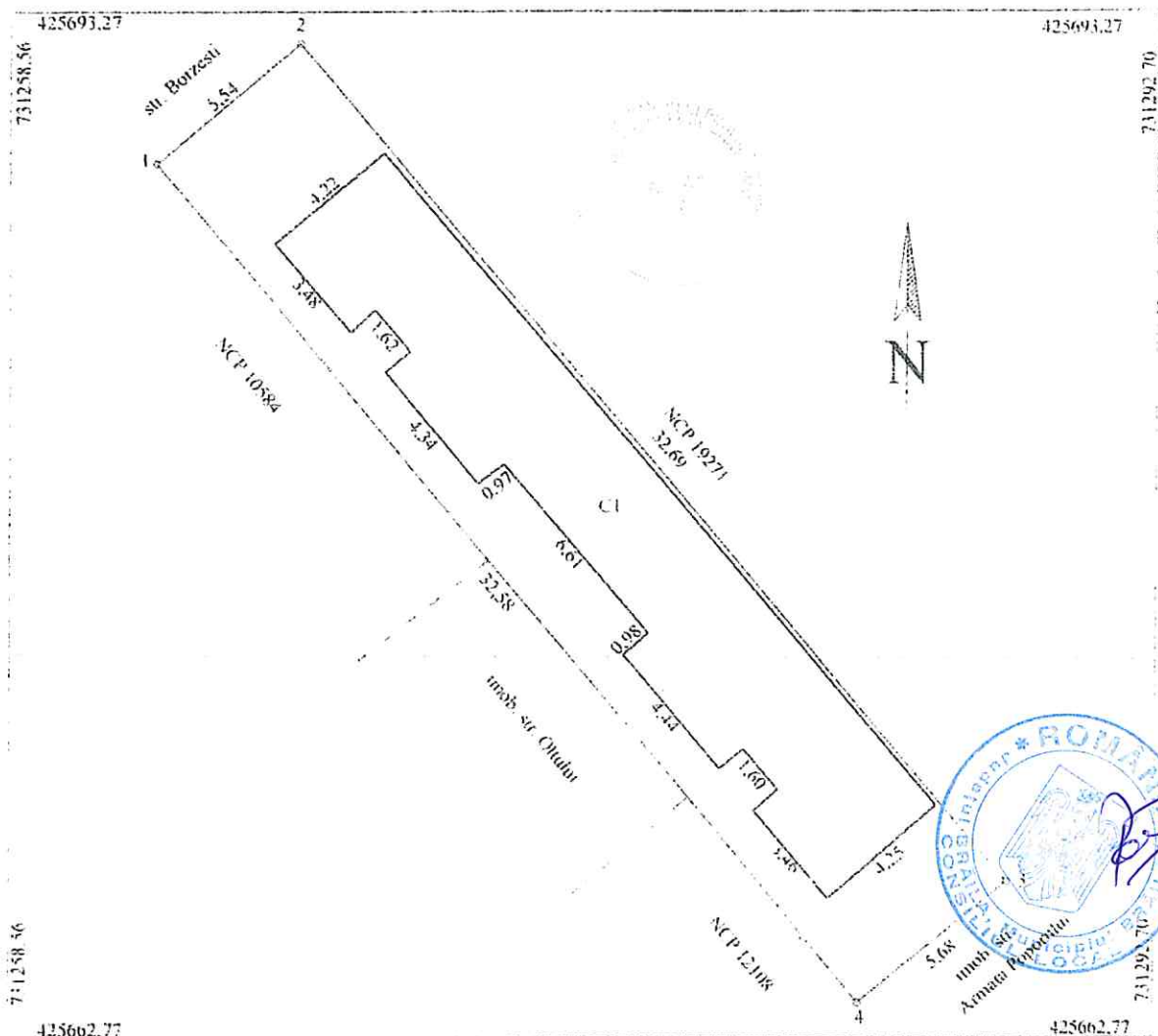
Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
84141	183mp	Mun. BRAILA
		strada Borzesti nr. 24A
Cartea Funciara nr.	84141	G.A.T. BRAILA

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR 747/23.12.2019

O.C.P.I. BRAILA

5061 22. IAN 2019

Nr. R.G.I. Data:



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiiuni
1	TDI	Ce	183	1-2-3 gard tabla, 3-4 zid beton, 4-1 gard lemn si constructii
TOTAL			183	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
C1	CI	Locuinta	98	Locuinta parter, an construire 2015
TOTAL				

Executant ing. MOCANU Magdalena Maria Contine executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila	Inspector ing. MOCANU Magdalena Maria Contine introducerea in baza de date integrata si publicarea in baza de date integrata Semnatura si stampila
---	--

Suprafata masurata = 183mp
Suprafata construita la sol = 98mp

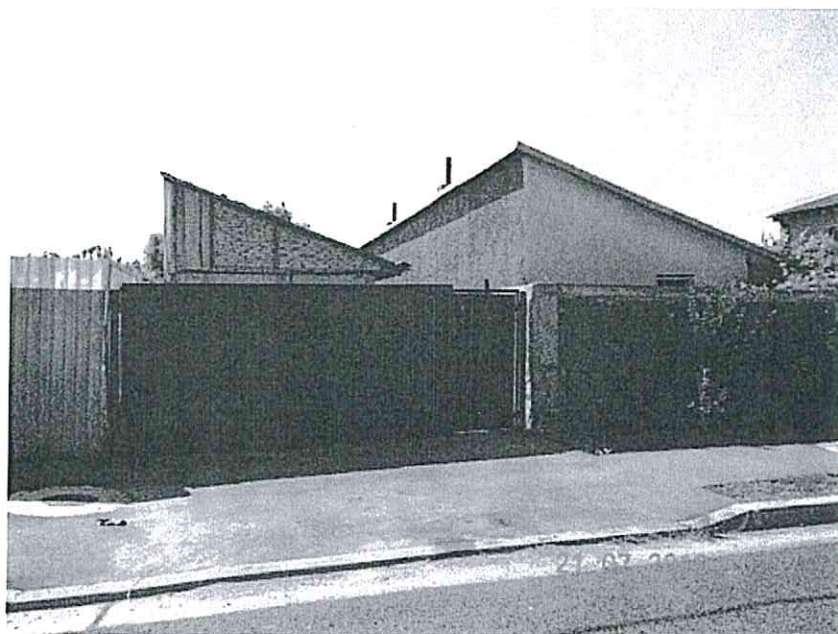
CATEGORIA B

Data: 10.01.2019

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP TEREN INTRAVILAN



situata in

MUN. BRAILA, STR. BORZESTI NR.24 A, CP 810182; CF 84141/UAT BRAILA

CLIENT: BORDIANU ADRIANA

PROPRIETAR SI UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL BRAILA-DOMENIUL PRIVAT

EVALUATOR ,
Membru titular autorizat EPT. MAZALU DANIELA
Nr. Leg. 18778
27.07.2019



*ADRESA PROPRIETATII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN: MUN. BRAILA, STR. BORZESTI NR.24A,
CP 810182; CF 84141/UAT BRAILA*

DATA EVALUARII: 21.07.2019

EVALUATOR: MEMBRU TITULAR AUTORIZAT EPI : ING. MAZALU DANIELA, NUMAR
LEGITIMATIE 18778; TELEFON; 0722649186
DOMICILIU: SOSEAUA RIMNICU SARAT NR. 164, LOCALITATEA CAZASU, JUDETUL
BRAILA, COD POSTAL 817181

CLIENT: BORDIANU ADRIANA, domiciliat in mun. Braila, Str. LUPENI NR.17; CNP
2730417274851

PROPRIETAR SI UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL BRAILA-DOMENIUL PRIVAT

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 27.07.2019



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

BORDIANU ADRIANA
Client al Raportului de Evaluare

Stimata Doamna,

La solicitarea dumneavoastra, va transmit prezenta care insoteste Raportul de Evaluare pentru proprietatea imobiliara de tip teren intravilan si care constituie baza conform careia am stabilit concluziile asupra valorii de piata a proprietatii situate in jud. Braila, mun. Braila, Str. Borzesti nr.24A, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros acordat de catre Mun. Braila - Domeniul Privat si estimarea valorii redeventei - superficiei pentru suprafata de teren de 183 mp, identificata in Cartea Funciara cu nr.84141/Braila.

In calitate de evaluator proprietati imobiliare, Membru titular autorizat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, am inspectat proprietatea la data de 21.07.2019, in prezenta dumneavoastra. Din datele primare colectate la data inspectiei, respectiv: Extras de Carte Funciara pentru informare, Plan de Amplasament si delimitare a imobilului, Contract de Vanzare - Cumparare cu Incheiere de autentificare din data 15.05.2014 la Birou Individual Notarial Lutea Aurel, reiese faptul ca proprietatea imobiliara subiect nu este supusa niciunei rigori legale. Am constatat ca terenul analizat se prezinta fara deficiente functionale si economice si in conformitate cu documentele prezentate si specificate anterior.

Scopul evaluarii este aprecierea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect si estimarea valorii redeventei, in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra bunului imobil evaluat - teren intravilan cu suprafata de 183 mp, proprietate a Municipiului Braila - DOMENIUL PRIVAT;

Inspectia, investigatiile si analizele care au condus la estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect le-am efectuat personal.

Sinteza raportului de evaluare prezinta urmatoarele date si concluzia conform careia la data evaluarii 21 iulie 2019:

Valoarea de piata: 7.870 €/37.230 Lei (43€/mp)

Valoare redeventa - superficie lei/an = 516,8 (109,2€)

Valoare redeventa - superficie lei/mp/an = 2,82 (0,6€)

Valoare superficie lei/luna = 43 (9,1 €)

Valoare superficie lei/mp/luna = 0,23 (0,05 €)

pentru proprietatea in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare specifice. Valorile utilizate in raport sunt corespunzatoare preturilor utilizate la data evaluarii si au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,7315 lei/1 € practicat de BNR, valabil la data de 21.07.2019.

Raportul a fost intocmit in conformitate si pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018, ale ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

 3

Cu consideratie,

Evaluator: Membru titular autorizat EPI
Ing. MAZALU DANIELA



NOTA: CONFORM „VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETUL BRAILA-2019”, PUBLICAT DE CATRE UNIUNEA NATIONALA A NOTARIILOR PUBLICI DIN ROMANIA, PRETUL UNITAR AL TERENULUI INTRAVILAN ANALIZAT ESTE DE 150 Lei/mp, ECHIVALENT 31,7 €/mp, CALCULAT LA CURSUL BNR LA DATA EVALUARII 21.07.2019 - 1€=4,7315 lei.

http://www.unnpr.ro/files/expertize2019/CNPGalati/VALORI_INFORMATIVE_DE_VANZARE_CUMPARARE_2019_BRAILA.pdf

2019- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI

Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret Lei/ mp
1.	Zona 0	750
2.	Zona 1	625
3.	Zona 2	470
4.	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5.	Zona 4 + Str.Teiului, str.Frasin, cart. SITAS	150 150
Teren intravilan agricol **		
6.	Sos.Rm. Sarat	70
7.	Sos. de Centura	70
8.	Sos.Focsani	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	31.000

NOTA

Pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 ml, sau raportul latimilor (deschidere/lungime) este mai mic decat 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.

** S-a luat in considerare ca terenurile au deschidere la soselele nationale.

- Daca NU au deschidere la soselele nationale se poate aplica o reducere a valorii cu 10%.

- In situatia in care terenul intravilan agricol se afla in alte zone decat cele de mai sus, se va lua in considerare zona corespunzatoare cea mai apropiata si se va diminua cu 15 %.

• Pentru terenurile intravilane sau extravilane, categoria curti-constructii, apartinand fostelor platforme industriale sau agricole valorile se vor diminua cu 65% din valoarea terenului corespunzatoare zonei respective.

LISTA STRAZI CARE FAC PARTE DIN CARTIERUL MINERVA: str. MINERVA, str. NICULITEL, str. SF. NICOLAE, str. SIRIU, str. PANCIU.

ZONA 4

1.Limite

Este zona periferica a Municipiului Braila. Cuprinde strazi din trei subzone:

- Cartier Radu Negru, de la str.Mecanizatorilor(inclusiv), Calea Calarasilor de str. Milcov spre iesire, strazile de la str.Chisinau spre Sos. De Centura, de la str.Simion Barnutiu spre Sos.de Centura si calea ferata(din Ans.Buzaului)
- Cartier 1 Mai-partial, adica de la str. Dorului, str.Bradului, str.Comuna din Paris, de la str. Ceahlaului, str.24 Ianuarie 1859, str. Victor Vargolici si Sos.Baldovine-sti spre periferia Municipiului Braila (si Zona Industriala Nord)
- Cartier Vidin de la Vadul Catagatei, str.Valea Calugareasca, str Nicopole intre str.Valea Calugareasca si str. Targovistei, Str.Targovistei pana la str. Industriei spre periferia Municipiului Braila, spre Galati

Valoarea orientativa a terenului, conform tabelului prezentat, este 31,7€/mpx183mp=5.8016 €/27.448 Lei.

 4

CUPRINSUL RAPORTULUI

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE		pag
I	INTRODUCERE	6-7
I.1	SINTEZA EVALUARII	6
I.2	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
II	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8-13
II.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
II.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
II.3	SCOPUL EVALUARII	8
II.4	IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
II.5	TIPUL VALORII	9
II.6	DATA EVALUARII	9
II.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9
II.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	10
II.9	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10-11
II.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE, SAU PUBLICARE	11
II.11	DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV	12
II.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	12
II.13	ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	12-13
II.14	VALOAREA OBTINUTA	13
II.15	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
III	PREZENTAREA DATELOR	13-15
III.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI, LOCALIZARE	13-15
III.2	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	15
III.3	DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI	15
IV	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15-18
V	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18-22
VI	EVALUAREA TERENULUI	22-31
VII	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31-33
	ESTIMAREA VALORII REDEVENTEI - SUPERFICIE	32-33
ANEXE		
DOCUMENTE SI ACTE DE PROPRIETATE		34-44
DATE DE PIATA (PRINT-SCREEN-URI OFERTE PROPRIETATI COMPARABILE)		45-47
FOTOGRAFII		48-49
HARTI		50

 5

CAP I . INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

FORMA RAPORTULUI DE EVALUARE: SCRISA

PROPRIETATE EVALUATA :

- teren intravilan din categoria curti-constructii cu suprafata de 183 mp; CF 84141/Braila; Nr. Cad: 84141;

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT asa cum reiese din Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 57902/11.06.2019, conform HCLM nr.343/27.09.2010;

CLIENT: BORDIANU ADRIANA;

ADRESA PROPRIETATII EVALUATE: MUN. BRAILA, STR. BORZESTI NR.24A, CP 810182; CF 84141/UAT BRAILA

IDENTIFICARE CADASTRALA : imobil cu numarul cadastral 84141, inscris in Cartea Funciara cu numarul 84141/Braila;

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT: teren liber intravilan cu destinatie rezidentiala;

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT;

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR: inspectie pe teren, documente puse la dispozitie de catre client, anunturi de pe internet a agentilor imobiliare, contactari telefonice ofertanti de pe piata imobiliara specifica ;

SCURTA DESCRIERE A PROPRIETATII: proprietatea imobiliara subiect se afla in zona periferica a orasului Braila, in zona de est a cartierului Chercea;

SCOPUL EVALUARII: aprecierea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect si estimarea valorii redeventei, in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra bunului imobil evaluat – teren intravilan cu suprafata de 183 mp, proprietate a Municipiului Braila – DOMENIUL PRIVAT;

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: drept de proprietate absolut;

UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII: teren intravilan liber;

METODE UTILIZATE: abordarea prin piata;

TIPUL VALORII: valoarea de piata;

DATA EVALUARII: 21.07.2019;

DATA RAPORTULUI : 27.07.2019;

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII : 1 € = 4,7315 Lei;

VALOAREA DE PIATA:

- abordarea prin piata, Metoda comparatiei directe:

- **CONCLUZIA ASUPRA VALORII DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE 183 mp:** 7.870 €/37.230 Lei (43€/mp)
- **CONCLUZIA ASUPRA VALORII REDEVENITEI – SUPERFICIE:**
516,8 LEI/an; (109,2€)
43 LEI/luna; (9,1 €)
2,82 LEI/mp/an; (0,6€)
0,23 LEI/mp/luna; (0,05 €)

 6

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea imobiliara de tip teren intravilan liber care face obiectul prezentului raport de evaluare, precizez urmatoarele:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. Deasemenea, certific ca analizele si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice misiunii de evaluare si sunt analizele si concluziile mele personale, profesionale si impartiale, neinfluentate de nici un factor din exterior.

In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat informatii care dupa cunostinta mea sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.

Metodologic, in elaborarea lucrarii am avut in vedere prevederile legale, preturile de tranzactionare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, cursul de schimb valutar de referinta la data evaluarii, precum si starea reala a bunului imobil evaluat la data efectuarii inspectiei si respectiv, evaluarii. Analizele si concluziile mele au fost bazate si dezvoltate in concordanta cu codul deontologic al profesiei de evaluator autorizat si conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - in vigoare la data evaluarii.

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii apreciate, sau de o concluzie favorabila clientului- Doamna BORDIANU ADRIANA.

Certific, deasemenea, ca detin cunostintele si experienta necesare pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari, cu mentiunea ca sunt Membru titular autorizat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – EPI. Proprietatea am inspectat-o personal, fara asistenta profesionala si fara concursul altor specialisti.

Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de evaluare a bunurilor in vigoare la data de 21.07.2019, astfel:

Baza evaluarii:

SEV 100 – Cadrul general care include definitia Valorii de piata – tip de valoare;

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Cadrul legal - legislatia in vigoare

CONCLUZIE: Pe baza datelor, analizelor si concluziilor prezentate in acest Raport de Evaluare, valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra bunului imobil subiect – teren intravilan cu suprafata de 183 mp, la data de 21.07.2019, este de:

7.870 €/37.230 Lei



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de Evaluare este intocmit de catre Mazalu Daniela, Membru titular autorizat EPI-persoana fizica, al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, cu numarul de legitimatie 18778.

Prin prezenta, certific ca in limita cunostintelor si informatiilor detinute, afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul Raport de evaluare sunt reale si corecte .

Deasemenea, certific ca analizele si concluziile din prezentul Raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice si sunt personale, obiective si nepartinitoare .

Remunerarea nu depinde in nici un fel de concluziile exprimate in evaluare.

Pentru analiza, interpretarea si prelucrarea datelor si informatiilor necesare astfel incat sa se ajunga la o concluzie pertinenta si corecta a valorii proprietatii subiect, nu a fost necesara colaborarea cu alti specialisti.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul prezentului Raport de Evaluare este Doamna BORDIANU ADRIANA, domiciliata in mun. Braila, Str. Lupeni nr.17, identificata cu CI seria XR 624124. Forma si continutul prezentului Raport sunt adecvate necesitatilor clientului .

Utilizatorul desemnat este MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii il reprezinta aprecierea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect si estimarea valorii redeventei, in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra bunului imobil evaluat – teren intravilan cu suprafata de 183 mp, proprietate a Municipiului Braila – DOMENIUL PRIVAT. Valoarea estimata in cadrul acestui Raport nu este valabila si nu poate fi folosita decat in scopul declarat si in contextul prezentat.

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliara subiect al prezentului Raport de evaluare este un teren intravilan, din categoria curti-constructii, imprejmuit, cu suprafata de 183 mp, in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA.

Dreptul de proprietate supus evaluarii il reprezinta dreptul de proprietate absolut.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau sa stapaneasca bunul, sa-l foloseasca, sa-i culeaga foloasele materiale si sa dispuna de el in mod exclusiv si perpetuu, cu respectarea dispozitiilor legale. Dreptul real reprezinta dreptul patrimonial in temeiul caruia titularul sau isi poate exercita attributele asupra unui bun in mod direct, fara concursul altei persoane.”- Conform Codului Civil, art.555.

Dreptul de superficie este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta (art. 693 din Noul Codul Civil).

TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate adecvat este valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect mai sus mentionate .

Conform SEV 101 :

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

„Suma estimata” se refera la un pret exprimat in unitati monetare, platibile pentru activ, intr-o tranzactie nepartinitoare de piata. Valoarea de piata este pretul cel mai probabil care se poate obtine in mod rezonabil pe piata, la data evaluarii, in conformitate cu definitia valorii de piata. Acesta este cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil de catre vanzator si cel mai avantajos pret obtenabil in mod rezonabil de catre cumparator. „Intr-o tranzactie nepartinitoare” se refera la o tranzactie care are loc intre parti care nu au o relatie deosebita sau speciala, de exemplu, intre compania mama si companiile sucursale, sau intre proprietar si chirias, care ar face ca nivelul pretului sa nu fie caracteristic pentru piata, sau sa fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzactia la valoarea de piata se presupune ca are loc intre parti fara o legatura intre ele, fiecare actionand in mod independent. „Dupa un marketing adecvat” inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil, in conformitate cu definitia valorii de piata. Metoda de vanzare este considerata a fi acea metoda prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vanzatorul are acces.”

Valoarea de piata estimata se exprima in € si in Lei.

DATA EVALUARII

- o *Data evaluarii* este data de **21 iulie 2019**, analizele si concluziile prezentate in prezentul Raport de Evaluare fiind valabile la aceasta data.
- o *Data inspectiei* este data de **21 iulie 2019**.
- o *Data Raportului de Evaluare* este **27 iulie 2019**.

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Documentele care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare sunt:

- EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE eliberat cu nr. 57902/11.06.2019;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI;
- CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE cu INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1706/15.05.2014, BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL LUTEA AUREL;
- AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR.48/22.01.2014, pentru imobilul cu nr. Cadastral 84141-C1, locuinta cu regim de inaltime parter si Ac = 98 mp;
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.01/22.01.2015;

Nu au fost identificate aspecte, sau documente din care sa rezulte ca pot exista riscuri de mediu inconjurator reale, sau potentiale si nici restrictii legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare subiect.

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Documentele legale enumerate mai sus si informatiile cu privire la proprietatea imobiliara subiect evaluata au fost puse la dispozitie cu ocazia inspectiei, de catre **CLIENT**.

In procesul de evaluare am folosit informatii privind oferte de pe piata imobiliara actuala, am studiat site-uri specializate in publicitate imobiliara (www.olx.ro, www.storia.ro, www.homezz.ro, www.romimo.ro) si am discutat telefonic cu ofertantii persoane fizice ale comparabilelor folosite in prezentul raport, pentru verificarea veridicitatii informatiilor si obtinerea de informatii suplimentare.

La baza procesului de evaluare au stat Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, reglementarile si recomandările ANEVAR, in vigoare la data evaluarii.

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2018, in vigoare la data evaluarii, **ipotezele** reprezinta aspectele care sunt acceptate ca fapte in mod rezonabil in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate, iar **ipotezele speciale** sunt ipoteze care presupun date care difera de datele reale de la data evaluarii.

Prezentul raport este intocmit la cererea **clientului** BORDIANU ADRIANA si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, al utilizatorului desemnat si al evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului - destinatarul raportului de evaluare si nu se accepta responsabilitatea pentru daune suferite de catre orice astfel de persoana, in urma deciziilor, sau actiunilor intreprinse pe baza prezentului raport. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care ar putea afecta fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu i-au fost aduse la cunostinta. Astfel, evaluatorul presupune ca titlul de proprietate dobandit asupra bunului imobil subiect este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care sa aiba legatura cu proprietatea evaluata si ca aceasta nu este ipotecata, sau inchiriata. Se presupune ca proprietatea imobiliara subiect respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism si reglementarile de mediu, in caz contrar, valoarea de piata putand fi afectata. Intrucat nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse a proprietatii imobiliare subiect (starea si structura solului) sau asupra conditiilor de mediu, care pot influenta valoarea de piata a acesteia. Se presupune ca nu exista astfel de conditii, intrucat nu au fost observate la data inspectiei – 21.07.2019. Prezentul raport nu trebuie considerat ca un audit de mediu, sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului de evaluare si calificarea evaluatorului. Evaluatorul obtine informatii din date primare si secundare, cu ocazia efectuării inspectiei proprietatii imobiliare din surse pe care le considera credibile si nu isi asuma responsabilitatea acuratetei informatiilor puse la dispozitie de catre client. Continutul raportului este confidential pentru client si evaluatorul nu il poate

dezvalui unei terte persoane, decat in situatii de exceptie prevazute in Standardele Internationale de Evaluare, sau atunci cand proprietatea imobiliara subiect intra sub incidenta legii. Opinia evaluatorului cu referire la proprietatea analizata are la baza documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de catre client, fiind limitata exclusiv la acestea. Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. In situatia in care aceste conditii vor suferi modificari, concluziile rezultate din analiza prezentului raport, isi pot pierde valabilitatea.

Pe durata realizarii evaluarii si a raportarii valorii au fost luate in considerare urmatoarele:

- sursele de informare folosite in prezentul Raport de Evaluare sunt credibile;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii;
- nu exista restrictii legale pentru utilizarea proprietatii imobiliare subiect;
- nu s-au realizat investigatii privind existenta unor contaminari naturale, sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietatii evaluate. Evaluatorul nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare/expertize, necesare descoperirii viciilor ascunse;
- titlul de proprietate asupra proprietatii imobiliare subiect poate fi transferat;
- nu exista grevuri de sarcini asupra proprietatii subiect;

IPOTEZE SPECIALE: nu au fost semnalate aspecte care sa conduca la mentionarea de ipoteze speciale.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE, SAU PUBLICARE

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil scris al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire ar fi prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru efecte juridice;
- Orice informatie furnizata ulterior poate afecta valoarea estimata;
- Posesia raportului de evaluare nu confera clientului dreptul de a-l publica;
- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale;
- Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate fata de utilizatori nedesemnati ai raportului de evaluare, sau fata de orice alta utilizare care nu a fost convenita si consemnata in scris cu clientul;
- Concluziile specificate in raportul de evaluare sunt valabile numai la data evaluarii;
- Estimarea costurilor nu poate fi considerata valida pentru scopul de asigurare;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru nicio modificare neautorizata adusa raportului de evaluare;

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

Prezentul raport de evaluare respecta termenii specificati in Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018, in vigoare la data evaluarii, publicat de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR. Nu au fost inregistrate devieri de la SEV, s-au respectat specificatiile conform SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 103 - Raportare si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este de tip explicativ narativ, intocmit atat in format electronic, cat si pe suport de hartie, in conformitate cu SEV 103 - Raportare, cu urmatoarele specificari:

- Identificarea si competenta evaluatorului: Membru titular autorizat EPI Mazalu Daniela, nr. Legitimatie 18778;
- Identificarea clientului: BORDIANU ADRIANA;
- Utilizatorul desemnat: MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT;
- Scopul evaluarii: aprecierea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect si estimarea valorii redeventei, in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra bunului imobil evaluat – teren intravilan cu suprafata de 183 mp, proprietate a Municipiului Braila – DOMENIUL PRIVAT situat in MUN. BRAILA, STR. BORZESTI NR.24A, CP 810182; CF 84141/UAT BRAILA;
- Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate;
- Tipul valorii: valoarea de piata;
- DATA EVALUARII: 21.07.2019;
- Documentarea necesara in vederea evaluarii: inspectia in teren, fara limitari, la data de 21.07.2019, precum si documentele solicitate si puse la dispozitie de catre Client;
- Natura si sursa informatiilor utilizate in procesul de evaluare: a fost pusa la dispozitia evaluatorului documentatia necesara pentru intocmirea unui raport de evaluare complet, nefiind implicate terte persoane, iar verificarea informatiilor s-a efectuat in totalitate;
- Ipoteze si ipoteze speciale;
- Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare: toate mentiunile specificate in raportul de evaluare referitoare la orice fel de restrictii, au fost convenite cu clientul;
- Declararea conformitatii cu SEV: nu a existat nicio deviere de la SEV. Au fost respectate toate cerintele mentionate in SEV100, SEV 101, SEV 103, SEV 230, GEV 630;
- Abordari in procesul de evaluare : abordarea prin piata;
- Valoarea obtinuta: **7.870 €/37.230 LEI**

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii, am privit proprietatea imobiliara subiect prin prisma pietei imobiliare si mai precis a pietei imobiliare rezidentiale locale, folosind informatii ce descriu cererea (dezvoltarea economica a localitatii, profilul cumparatorilor, preferintele acestora si puterea lor de cumparare) si informatii privind oferta competitiva, oferte de vanzare ale proprietatilor imobiliare comparabile si stabilind unde se situeaza

 12

proprietatea subiect, fata de exigentele cererii si raportata la celelalte proprietati existente pe piata.

Toate acestea au fost folosite in utilizarea Abordarii prin piata.

VALOAREA OBTINUTA

ABORDAREA PRIN PIATA: 7.870 €/37.230 Lei

CURSUL DE FERERINTA LA DATA EVALUARII 21.07.2019: 1€ = 4,7315LEI

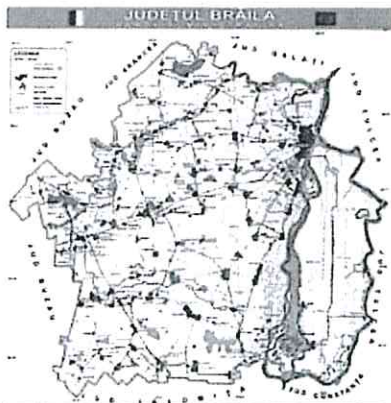
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este intocmit Raportul de Evaluare este **27.07.2019**.

CAPITOLUL III . PREZENTAREA DATELOR

DATE DESPRE ARIA DE PIATA ,ORAS,VECINATATI, LOCALIZARE

Judetul Braila este situat in campie, in sud-estul Romaniei, ocupand o parte din Lunca Siretului inferior, o parte din Campia Baraganului, mici portiuni din Campia Salcioara si Campia Buzaului. In est, judetul Braila cuprinde Insula Mare a Brailei. El reprezinta 2% din suprafata intregii tari. Judetul Braila are ca vecini judetul Galati la nord, judetul Tulcea la est, judetul Ialomita la sud si judetul Buzau la vest. Suprafata judetului Braila este de 4.766 kilometri patrati, resedinta sa fiind MUNICIPIUL BRAILA-DOMENIUL PRIVAT. Reteaua de localitati cuprinde: MUNICIPIUL BRAILA-DOMENIUL PRIVAT, trei orase- respectiv Faurei, Ianca si Insuratele si patruzeci de comune.



Orasul vechi se afla în spatiul delimitat de Dunare si actuala Strada Unirii ce urmeaza și azi traseul fostului zid al orasului. Dupa readucerea in cuprinsul Tarii Romanesti a orasului, in 1829, autoritatile ruse de ocupatie au hotarat retrasarea planului urbanistic, plan ce viza asezarea noilor strazi sub forma unui arc semicerc, fiecare strada urmand sa porneasca de la Dunare si sa se opreasca tot la Dunare. Astfel se prezinta si astazi Bulevardele Cuza Voda,

Independentei și Dorobanților, dar și strazile Plevnei, Rahovei, Grivitei și Eftimie Murgu. Situat în sud-estul României, în Câmpia Romană, județul Braila se întinde pe o suprafață de 4765,8 km². Reședința administrativă, orașul Braila, unul dintre cele mai mari porturi din România, este situată la 200 km nord-est de București. Braila se situează la 46°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică. Câmpia este forma de relief predominantă, peisajul Brailei fiind monoton și fără bariere naturale. În zonă se găsesc cai de transport accesibile, în principal Dunărea care face din Braila o poartă către lume.

Populația județului Braila, număra la 1 ianuarie 2008, 363.979 locuitori, repartizată astfel: în sectorul urban - 236.590 locuitori; în sectorul rural - 127.389 locuitori. Populația majoritară este de naționalitate română, alături de care trăiesc: aromâni 0,034%; macedo-români 0,01%; lipoveni 0,55%; greci 0,1%; țigani 1,1% și alte naționalități ca maghiari, ucrainieni, germani, evrei, turci, bulgari, italieni. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului. Efectivul de salariați estimați la sfârșitul lunii ianuarie 2007 era de 76.955 persoane, din care 48,8% se regăseau în industrie și în construcții, 45,25% în servicii și 5,91% în agricultură, silvicultură, vânătoare, piscicultură și servicii anexe. După religie, situația se prezintă astfel: Religie Ortodoxă 90%; restul de 10% aparțin religiilor: Romano-Catolice, Greco-Catolice, Protestante (Reformată și Evanghelică) și Neo-Protestantă (Adventistă și Baptistă), Mozaică și Mahomedană, Cămin de rit vechi.

Toate evenimentele istorice la care orașul a luat parte și-au pus amprenta asupra vieții economice, sociale și culturale, iar ceea ce a dăinuit peste veacuri reprezintă o moștenire culturală a locului, Braila începutului de secol XXI prezentându-se ca un oraș de anvergură europeană.

A fost declarat municipiu la 17 februarie 1968.

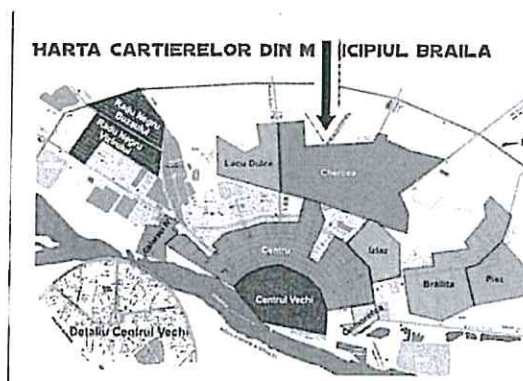
Resursele antropice ale județului Braila sunt concentrate în municipiu, fiind înregistrate 115 monumente incluse pe Lista Monumentelor istorice 2004, dintre care 4 monumente de categoria A (monumente istorice de valoare națională):

- Centrul istoric al municipiului Braila;
- Ansamblul „Strada Mihai Eminescu” - sec. al XIX-lea;
- Ansamblul „Piata Traian” - începutul sec. al XVIII-lea;
- Biserica „Sf. Arhanghel Mihail” - sec. al XIX-lea;

Cartierul Chercea este cel mai mare cartier al Brailei, purtând numele lui Nedelcu P. Chercea, fondatorul acestui cartier. Zonele prin care se poate ajunge în cartier sunt: Soseaua Focșani, Soseaua Râmnicu Sarat, Soseaua Baldovinesti, traversarea podului de la singura gară a Brailei. Principalele artere ale cartierului sunt: Comuna din Paris și Soseaua Focșani. Este cel mai vechi cartier al orașului, existând din secolul XIX. Aici se află biserica „Sfântul Mina”, în subsolul căreia se afla busturile a doi cetățeni de vază ai Brailei – Nedelcu și Ana Chercea – realizate de sculptorul Frederic Storck în 1928. Din documentele existente în arhivele statului filială Braila, reiese că numele actualului cartier, a fost acela de *Islaz*. Astfel, în anul 1885, orașul Braila s-a întregit cu comuna rurală Islaz, care cuprindea gara și oborul de vite. În 1890, la această comună au fost integrate cătunele Piscu și Comorofca. După primul război mondial, așezarea își schimbă denumirea în aceea de *Vatra Veche*. La data de 1 aprilie 1923, a devenit comuna rurală de sine statatoare, primind numele de Nedelcu Chercea, în cinstea proprietarului și filantropului cu același nume, născut în această comună în anul 1857. Prin decretul nr. 323/1939, localitatea

Nedelcu Chercea a devenit comuna suburbana a mun. Braila, iar dupa instaurarea regimului comunist in 1953, devine cartierul 1 Mai, ca parte componenta a municipiului Braila. Dupa evenimentele din 1989, cartierul si-a recapatat denumirea Chercea. Acest cartier are in componenta sa 138 de strazi, dintr-un total de 512 care exista in Municipiul Braila.

<https://primaria-braila.weebly.com/harta-cartierelor.html>



DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliara evaluata are suprafata de 183 mp, fiind identificata cu numarul cadastral mentionat la Capitolul II-**"DOCUMENTAREA NECESARA IN VEDEREA EVALUARII"**, pag.9.

DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

Imobilul subiect al Raportului de evaluare se afla in zona periferica a Mun. Braila, in zona de est a cartierului Chercea, la cca 30 m de Sos. Baldovinesti. Zona este populata, regasindu-se atat proprietati rezidentiale de tip locuinte unifamiliale, cat si spatii industriale, spitale, magazin de bricolaj (Dedeman). Gradul de poluare este mediu, cel de la nivelul municipiului Braila, iar amplasarea imobilului pe o strada secundara, asigura un ambient linistit. Amplasamentul nu este racordat la rețeaua de utilitati, dar acestea se regasesc in imediata apropiere. Terenul are forma geometrica regulata, este imprejmuit cu gard din tabla corespunzator accesului din strada Borzești - asfaltata, iar pe latura sudica este delimitat de gard din plasa sudata pe anumite portțiuni si peretele casei apartinand vecinului. Pe amplasament se afla constructia C1, locuinta cu regim de inaltime Parter, finalizata in anul 2015 – *Vezi Documente si Fotografii*, pag 34-52; 57-59.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane, sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele

imobiliare de pietele bunurilor, sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este bine delimitat.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente. Numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, iar proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului de salarizare, numarul de locuri de munca, precum si de tipul de finantare oferit, volumul de credite care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii cash, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactiile pot fi periclitate. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Piata imobiliara nu se autoregleaza si este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare, sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Datorita acestor factori, comportamentul pietei imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura cu care acestia sunt afectati de diversi factori externi. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor pe piata - pe de o parte - si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile - pe de alta parte, s-au creat diferite tipuri de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, etc).

Potrivit datelor Institutului National de Statistica, in primul trimestru al anului in curs, volumul lucrarilor de constructii pe segmentul cladirilor rezidentiale a scazut cu 24,7%. Pe de alta parte, volumul lucrarilor pentru cladiri noi nerezidentiale, in acelasi interval de timp a scazut cu 6,1 %. In ceea ce priveste autorizatiile de constructii eliberate in acest an, acestea reprezinta un indicator de referinta pentru piata imobiliara, astfel ca in primul trimestru, la nivel national au fost inregistrate 11.852 de autorizatii de construire pentru cladiri rezidentiale, in crestere cu 10.3% fata de aceeasi perioada din anul anterior.

La momentul actual, cererea in ceea ce priveste terenurile intravilane este orientata catre loturile aflate in zone cu vizibilitate adecvata si accesibilitate din punctul de vedere al transportului public si auto individual. Piata specifica a imobilului supus evaluarii este cea a terenurilor intravilane pentru locuinte, amplasate in municipiul Braila, o piata considerata a fi moderata, dar care prezinta o tendinta de crestere usoara a preturilor.

Toate principiile importante ale evaluarii, ce reprezinta fundamentul unei analize rationale a comportamentului pietei imobiliare, au insemnatate si legatura directa cu piata. Acestea sunt:

- **Anticiparea** – beneficii viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum sunt percepute de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata;
- **Schimbarea** – fortele cererii si ale ofertei se afla intr-o dinamica permanenta;
- **Cererea si oferta** – valoarea este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta existente la data evaluarii;
- **Substitutia** – un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara, decat costul de achizitie al unei proprietati imobiliare cu aceleasi caracteristici;
- **Echilibrul** – valoarea proprietatii este creata si sustinuta cand elementele contrastante sunt intr-o stare de echilibru; conformitatea sustine ca valoarea

proprietatii este creata si sustinuta atunci cand caracteristicile unei proprietati se conformeaza cererilor de pe piata specifica;

- **Factorii externi** – proprietatile imobiliare pot castiga, sau pierde valoare datorita/din cauza conditiilor, sau evenimentelor externe proprietatii;

Analiza pietei trebuie sa urmareasca cererea si oferta existente la data evaluarii. Piata este cea care indica utilizarile prezente, sau alternative si evidentiaza preferintele si optiunile utilizatorilor, aratand potentialul de valorificare al unei proprietati, prin diferite utilizari. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica. Piata specifica este piata proprietatii imobiliare subiect, avand utilizarea demonstrata a fi si cea mai buna. Caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare definesc piata specifica acesteia, prin prisma influentei lor asupra valorii.

Analiza pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate

Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate si examinarea cererii si ofertei, raportate la aria geografica de piata corespunzatoare proprietatii.

In cazul proprietatii imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-a avut in vedere procesul analizei pietei in 6 pasi:

- Analiza productivitatii proprietatii – definirea subiectului ca produs pe piata sa specifica;
- Delimitarea ariei pietei competitive;
- Analiza cererii;
- Analiza ofertei;
- Analiza interactiunii cererii cu oferta;
- Previziunea absorbției proprietatii subiect in piata;

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren intravilan cu suprafata 183 mp, categoria curti-constructii, situat in municipiul Braila, Cartierul Chercea. La **Capitolul III. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI, LOCALIZARE, pag.13-15**, cat si la **DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE, respectiv DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI, pag.15**, au fost prezentate date despre aria de piata a proprietatii, cat si caracteristicile acesteia, astfel ca piata specifica este delimitata la nivelul terenurilor libere intravilane, din categoria curti-constructii, situate in aria geografica a proprietatii subiect evaluate. In acest caz, proprietatea imobiliara de tip teren intravilan - subiect al Raportului de evaluare, are destinatie rezidentiala in zona periferica a orasului Braila. Piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip teren intravilan, (piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona periferica nord-vest a Brailei), situate pe strazi vechi si linistite ale orasului. In analiza acestei pietei, au fost investigate aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor pe piata, tendinta ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate analizat. Tendinta generala este de usoara crestere pe segmentul rezidential.

Pe piata imobiliara, *oferta* reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare, sau inchiriere la diferite preturi, intr-o anumita perioada de timp. In zona analizata, oferta de terenuri este medie, predominand spre vanzare proprietati cu suprafete intre 175 mp si 300 mp. Pretul cerut variaza intre 30 €/mp si 112 €/mp, in functie de zona din cartier, utilitatile regasite pe proprietati, drumul de acces si suprafatele terenurilor

oferite spre vanzare. Astfel, la limita inferioara de pret se afla terenurile din zona de la periferie, zona in dezvoltare, fara utilitati pe proprietate si drum de acces neasfaltat. La limita superioara de pret sunt proprietatile care dispun de toate utilitatile zonei, drum de acces asfaltat, iluminat stradal, localizare favorabila accesului facil catre statii de transport in comun, spatii comerciale, etc. Proprietatile analizate in cadrul acestui capitol sunt prezentate in **DATE DE PIATA**, vezi pag.45-47.

In acest context, proprietatea analizata prezinta avantajul localizarii intr-o zona civilizata, linistita, astfel ca previziunea absorbtiei imobilului in aria sa de piata, prezinta un grad mediu.

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp. Cererea poate fi analizata sub cele doua aspecte: calitativ si cantitativ. Anul acesta, piata imobiliara la nivelul judetului Braila, este intr-un usor trend ascendent. Cresterea interesului pentru achizitii a fost insa stimulat de programele de creditare in lei, de solutii de achizitionare de locuinte oferite de catre dezvoltatorii locali, cat si de Programul Guvernamental "Prima Casa". Potrivit informatiilor de pe piata agentilor imobiliare, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere, care sunt si cele mai active, indeosebi pe segmentul apartamente in blocuri de locuinte. In zona analizata, cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice cu venituri peste medie. Cererea este mai mare pentru terenuri cu suprafete cuprinse intre 210 si 350 mp, argumentele fiind puterea adecvata de cumparare, precum si taxele la bugetul local mai accesibile. In general, cererea de terenuri in orasul Braila este medie.

Echilibrul pietei si tendinte in activitatea pietei: Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in cea mai mare masura, dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica. Avand in vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate si facand analiza acesteia, raportand-o la proprietatile imobiliare competitive, tinand cont de cererea existenta si potentiala, cat si de oferta curenta si anticipata competitiva, reiese un grad de usor dezechilibru, care caracterizeaza piata curenta, cauzat de puterea redusa de cumparare in conditiile economice actuale si in special, la nivelul judetului Braila, cu o rata mare a somajului si locuri de munca limitate pentru populatia activa. Desi exista cerere pentru astfel de proprietati, totusi aceasta nu tine pasul cu oferta, astfel ca am putea sa denumim piata specifica drept o piata a cumparatorilor, fiind in avantaj cumparatorii.

Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata: Din analiza anterioara, luand in considerare toate informatiile din piata specifica si respective subpiata, raportandu-le la proprietatea subiect evaluata, estimez ca aceasta va avea o lichiditate medie.

CAPITOLUL V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018, in vigoare la data evaluarii, cea mai buna utilizare CMBU a unei proprietati imobiliare este „Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care

trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect. Prin urmare, cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Fata de cele 4 teste ale analizei celei mai bune utilizari, definitia termenului include in mod implicit ca analiza CMBU este privita din doua perspective:

- a. Utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber, sau poate deveni liber prin demolarea oricaror amenajari;
- b. Utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite, prin transformarea amenajarilor existente.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentreaza asupra utilizarilor alternative, fiind testata fiecare utilizare rezonabila si probabila din punct de vedere al permisibilitatii juridice, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime. In procesul de evaluare, se aplica cele patru teste in analiza proprietatii construite, punandu-se accentul pe urmatoarele posibilitati:

1. Pastrarea amenajarilor existente;
2. Transformarea amenajarilor, cum ar fi conversia, renovarea, sau modificarea;
3. Demolarea amenajarilor si redezvoltarea terenului.

In vederea efectuarii analizei CMBU, in procesul de evaluare sunt identificate trei caracteristici ale proprietatii imobiliare subiect al estimarii valorii de piata. Acestea sunt:

- Utilizarea fizica;
- Perioada de timp a utilizarii;
- Participantii de pe piata asociati acelei utilizari.

Terenul proprietate imobiliara subiect al procesului de evaluare, cu suprafata de 183 mp si deschidere de 5,54 ml, cu acces din strada asfaltata Borzesti, este proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA-DOMENIUL PRIVAT.

In realizarea analizei CMBU, au fost identificate mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale terenului evaluat, care au fost analizate in cadrul celor 4 teste: permisivitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara si maxima profitabilitate.

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei, au fost observate atat terenurile construite, cat si cele libere in numar foarte limitat de pe Strada Borzesti si de pe strazile invecinate. Concluziile care se retin sunt: in proportie foarte mare, in aria geografica delimitata la vest de Soseaua Focsani, iar la est de Soseaua Baldovinesti, terenurile construite sunt ocupate de locuinte unifamiliale, cel mai adesea cu P si P+1E. La intersectia Strazii Borzesti cu Soseaua Baldovinesti, se afla un centru de ingrijire pentru bonavi cu probleme psihice, iar in aria geografica cuprinsa intre Soseaua Baldovinesti si Promex SA, se regasesc preponderent spatii cu destinatie industriala, cat si Spitalul privat pentru ingrijiri paleative „Venetia”.

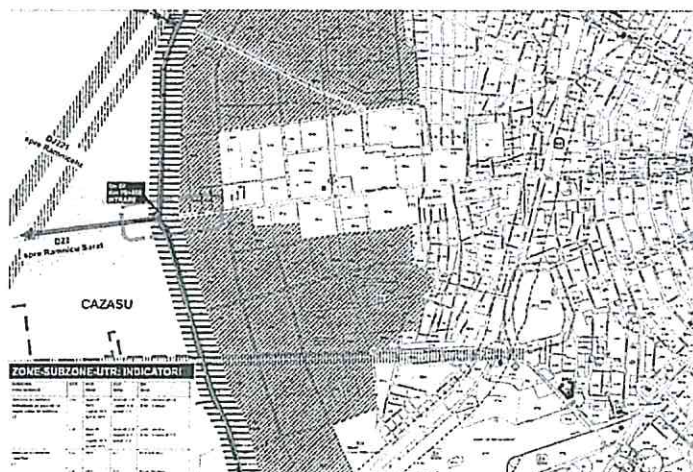
In zona unde se gaseste terenul evaluat, s-au identificat constructii cu destinatie rezidentiala. Suprafata construita desfasurata a acestora este in medie de 150 mp. Majoritatea constructiilor sunt realizate in regie proprie. Prin urmare, utilizarile probabile sunt cele de proprietati rezidentiale.

In urma analizei urmatoarelor documente ale Primariei Municipiului Braila:
http://www.primariabraila.ro:7200/Documente%20Pdf/AS/PUG_ETAPA_v/IV-Braila%20PUG_%20reglementari-2017-05-A90.pdf



si

http://www.primariabraila.ro:7200/Documente%20Pdf/AS/PUG_ETAPA_v/IV-Braila%20PUG_%20UTR-2017.pdf



au fost obtinute urmatoarele informatii: in zona analizata cu indicativul L1a - "Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime", coeficientii urbanistici prevazuti sunt: POT = 60%, CUT = 1,3, si suprafata libera ramasa a terenului de minim 50 mp. Astfel, tinand cont de suprafata de 183 mp a terenului analizat, se poate trage urmatoarea concluzie: *analizand reglementarile urbanistice, coroborat cu analiza caracteristicilor fizice, pe terenul analizat poate fi edificata o constructie cu suprafata construita sol de 80 mp si regim de inaltime P+1E.*

Testul de permisivitate legala

In vederea verificarii daca utilizarea ca teren liber intravilan este permisa legal, au fost analizate toate documentele puse la dispozitie de catre Client. Deasemenea, observarea vecinatatii – vezi *ANEXE- FOTOGRAFII*, nu releva aspecte care ar putea afecta legal o astfel de utilizare. Concluzia care se evidentiaza este aceea ca utilizarea ca teren liber intravilan este **permisa legal**, fara a fi identificate niciun fel de constrangeri care sa afecteze acest test.

Testul pentru posibilitate fizica

Dupa cum se poate observa, din *ANEXE-FOTOGRAFII pag. 48-49*, in imediata apropiere a proprietatii imobiliare subiect sunt edificate proprietati rezidentiale unifamiliale, fiind aduse astfel argumente pentru a sustine faptul ca terenul poate sustine o astfel de utilizare. Forma geometrica a amplasamentului, deschiderea de 5,54 ml si topografia plana a terenului, existenta utilitatilor in imediata apropiere a amplasamentului, faptul ca nu sunt identificate riscuri de producere a dezastrelor naturale si absenta restrictiilor legate de mediu, permit utilizarea sa ca teren liber, in conformitate cu standardele zonei. Concluzia care reiese din aplicarea acestui test este aceea ca utilizarea ca teren liber este **posibila fizic**.

Testul fezabilitatii financiare

Din analiza pietei, s-a relevat faptul ca la data evaluarii exista oferte pentru amplasamente in Cartierul Chercea –Vezi *DATE DE PIATA, pag. 45-47*. In acelasi timp, ca urmare a inspectiei efectuate, am identificat locuinte unifamiliale in curs de modernizare. Astfel de tranzactii, sau constructii, nu ar fi realizate daca nu ar exista indicatori ai fezabilitatii financiare a terenurilor libere. Activitatea pietei, indica faptul ca utilizarea proprietatii imobiliare subiect este **fezabila financiar**. O astfel de utilizare poate fi realizata in timp optim si se poate mentine pe termen lung.

Testul maximei profitabilitati

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a terenului analizat, destinatia rezidentiala este cea mai buna utilizare.

UTILIZARE PROBABILA REZONABIL	TESTAREA CMBU			
	PERMISA LEGAL	POSIBILA FIZIC	FEZABILA FINANCIAR	MAXIM PROFITABILA
REZIDENTIAL	DA	DA	DA	DA
INDUSTRIAL	NU	NU	NU	NU
COMERCIAL	DA	DA	DA	NU

CONCLUZII: CMBU curenta de teren liber din categoria curti – constructii, cu destinatie rezidentiala, este considerata si utilizarea viitoare. Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final.

CAPITOLUL VI. EVALUAREA TERENULUI

In cadrul procesului de evaluare al unei proprietati imobiliare, valoarea terenului constituie o analiza distincta, realizata inainte de aplicarea celor trei abordari ale valorii. Aceasta subliniaza importanta valorii terenului pentru realizarea analizei celei mai bune utilizari si pentru realizarea obiectivelor care au drept scop evaluarea terenului in utilizarea sa existenta, ca scop principal in evaluare. Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Cea mai buna utilizare este afectata de masura in care constructiile contribuie la valoarea proprietatii imobiliare.

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt:

- Anticiparea;
 - Schimbarea;
 - Cererea si oferta;
 - Substitutia;
 - Echilibrul.
- **Anticiparea** se refera la faptul ca valoarea este creata de perspectiva unor beneficii obtenabile in viitor.
 - **Schimbarea** se refera la faptul ca in timp, au loc modificari importante ale suprafetei pamantului si este posibil sa apara anumite modificari ale ofertei si calitatii terenului.
 - **Cererea si oferta** pentru anumite amplasamente cu anumite localizari tind spre echilibru. Dezechilibrele temporare intre oferta si cerere se atenuaza, de obicei, si echilibrul se restabileste. Valoarea terenului este afectata in mod substantial de jocul dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a amplasamentului este cea care determina valoarea sa finala pe o anumita piata.
 - **Principiul substitutiei** care spune ca un cumparator nu va plati mai mult pentru un amplasament, decat pentru un altul similar, sau identic, se aplica in evaluarea

terenului si arata ca cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

- **Principiul echilibrului** se refera la faptul ca atunci cand anumite elemente ale unui mix economic sunt in stare de echilibru, valoarea este sustinuta. Cand echilibrul nu este stabil, valoarea se modifica.

Evaluarea terenului se concentreaza asupra evaluarii drepturilor de proprietate aferente terenului. Deoarece oferta de teren nu este in mod frecvent in concordanta cu cererea, autoritatile locale reglementeaza modul in care poate fi utilizat, sau dezvoltat terenul.

Valoarea terenului si utilizarea sa sunt determinate de caracteristicile fizice – marimea, forma, deschiderea la drumul de acces, solul, localizarea, orientarea fata de vant, puncte cardinale si caracteristicile topografice - utilitatile disponibile si amenajarile amplasamentului.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii:

- Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe; Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.
- Abordarea prin venit - Tehnicile capitalizarii venitului: Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare, pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: Capitalizarea directa - Metoda reziduala si Capitalizarea rentei funciare; Analiza fluxului de numerar actualizat; Metoda parcelarii si dezvoltarii;
- Abordarea prin cost – Metode alternative: Extractia de pe piata; Alocarea (proportia);

Pentru aprecierea valorii de piata a terenului ce face obiectul acestui raport am utilizat Abordarea prin piata – *Metoda comparatiei directe*. Premisa abordarii prin *comparatie directa* este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si comparabile cu subiectul supus procesului de evaluare. Astfel, preturile si informatiile referitoare la tranzactiile de imobile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea unui teren si preferata atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

Elementele de comparatie includ:

- Drepturi de proprietate;
- Conditii (termeni) de finantare;
- Conditii de vanzare (motivatie);
- Cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare;
- Conditii de piata (schimbarile in timp);
- Localizarea;
- Caracteristici fizice;
- Utilitati disponibile;

Criteriul de comparatie utilizat in analiza proprietatilor comparabile in cazul de fata este pretul pe metrul patrat. Dimensiunea terenului reprezinta un element de comparatie mai putin important fata de data vanzarii si localizarea. Zonarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Terenurile cu aceeasi zonare cu proprietatea subiect sunt cele mai adecvate comparabile. Asa cum s-a precizat la Capitolul V- ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI – CMBU, pag.18-22, valoarea terenului este determinata de utilizarea sa potentiala. Astfel, unul dintre obiectivele principale ale analizei CMBU este cel de identificare a proprietatilor comparabile. In conformitate cu GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE, *Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au aceeasi CMBU, diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura, sau tipul acesteia.*

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

Pentru estimarea valorii de piata a terenului proprietate subiect am identificat cateva proprietati comparabile similare cu aceasta, prezentate in *ANEXE-DATE DE PIATA*, pag.45-47.

In vederea obtinerii de informatii relevante pe piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

- **Planificarea** – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de catre client, a informatiilor culese din surse publice si in timpul inspectiei in teren;
- **Colectarea** – In aceasta etapa au fost culese informatii din diverse surse si validate ori de cate ori a fost posibil prin verificari incrucisate;
- **Analiza** – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat;
- **Diseminarea** – Etapa care presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante, avand la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

In cazul de fata, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea *FISEI DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA*, cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare – oferite spre vanzare la data evaluarii.

La data evaluarii nu au fost identificate tranzactii cu terenuri similare, in schimb a fost selectata o serie de oferte de vanzare pentru terenuri in aceeasi arie geografica. Toate ofertele au fost validate telefonic la data evaluarii.

FISA DE COLECTARE A DATELOR DE PIATA						
	SUBIECT	COMP.1	COMP.2	COMP.3	COMP.4	COMP.5
Suprafata (mp)	183	236	420	336	242	250
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	68	74	58	103	112
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta

Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepartinicioare	Nepartinicioare	Nepartinicioare	Nepartinicioare	Nepartinicioare	Nepartinicioare
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Localizare	Str. Borzesti	Str. Garabet Ibraileanu	Str. Debrețin	Str. Decebal	Str. Fanariei	Str. Cimbrului
Destinația	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Strada asfaltată, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltată, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltată, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltată, trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltată, Trotuare, iluminat stradal	Strada asfaltată, trotuare, iluminat stradal
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Utilități disponibile	În apropiere	En. electrică, apă curentă; gaze în apropiere	Utilități în fața porții	Utilități în fața porții	Apă curentă	En și apă pe teren; gaz în apropiere
Forma în plan/deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată

În procesul de evaluare, am selectat pentru comparație proprietățile 1,2,3, în urma discuțiilor purtate telefonic cu ofertanții acestora, care au furnizat informații credibile. În cazul proprietăților 4 și 5, obținerea informațiilor a fost dificilă, iar datele colectate insuficiente.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestui proces, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare, raportate la terenul proprietate subiect al Raportului de evaluare.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și sub denumirea de "Metoda comparației directe" este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare sau care sunt contractate.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii credibile si/sau oferte recente.

Prin informatii recente in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare, sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice.

Valoarea terenului este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt ajustate numeric, sau procentual, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeasi **cea mai buna utilizare**.

Terenul proprietate subiect se afla in orasul Braila, pe Strada Borzesti, considerata zona periferica a localitatii. Accesul pe proprietate se face din strada asfaltata, iar pe amplasament nu sunt racordate utilitati. Terenul cu suprafata de 183 mp, are forma geometrica regulata si topografie plana. Deschiderea este de 5,54 ml la Str. Borzesti – drum asfaltat.

In vederea analizei comparative s-a selectat unitatea de comparatie **pretul unitar pe unitatea de suprafata (€/mp)**. S-a procedat la o analiza cantitativa, incluzand si analiza pe perechi de date pentru anumite ajustari din grila de comparatie.

ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIEI DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	comp C1	comp C2	comp C3
SUPRAFATA (mp)	183	236	420	336
pret oferta/vanzare (€/proprietate)		16.000 €	31.000 €	19.500 €
pret oferta/vanzare (€/mp)		68 €	74 €	58 €
0. TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
marja de negociere (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
marja de negociere din piata specifica (€/mp)		-10,2 €	-11,1 €	-8,7 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		58 €	63 €	49 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	63 €	49 €
2. RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	63 €	49 €
3. CONDITII DE FINANTARE	normale	similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €

PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	63 €	49 €
4. CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	63 €	49 €
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu e cazul	nu	nu	nu
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	63 €	49 €
6. CONDITII DE PIATA	Iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	63 €	49 €
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
7. LOCALIZARE - amenajare strada/acces	Cart. Chercea, Str. Borzesti	Cart. Chercea, Str. Garabet Ibraileanu	Cart. Chercea, Str. Debrețin	Cart. Chercea, Str. Decebal
comparativ cu subiectul		similar	superior	similar
ajustare (%)		0,0%	-9,0%	0,0%
ajustare (€/mp)		0,0 €	-5,6 €	0,0 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €	57 €	49 €
CARACTERISTICI FIZICE				
8 . SUPRAFATA (mp)	183	236	420	336
ajustare (%)		-3,0%	-12,0%	-8,0%
ajustare (€/mp)		-1,73	-7,53	-3,95
ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	comp C1	comp C2	comp C3
9. FORMA IN PLAN SI RAPORTUL LATURILOR	regulata 5,5/33 (1/6)	regulata 9/26 (1/3)	regulata 12/35 (1/3)	regulata 14/24 (1/1,7)
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare (€)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
10. AMENAJARI EXTERIOARE SI UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	en. electrica, apa curenta; gaze in apropiere	utilitati la poarta	utilitati la poarta
ajustare (%)		-10,0%	-5,0%	-5,0%
ajustare (€/mp)		-5,8 €	-3,1 €	-2,5 €
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €	46 €	43 €
Ajustare totala neta - algebrica (€)		-7 €	-16 €	-6 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		-13,0%	-26,0%	-13,0%
Ajustare totala bruta - absoluta (€)		7 €	16 €	6 €

Ajustare totala bruta procentuala (%)		13,0%	26,0%	13,0%
Numar ajustari		2	3	2
PRET AJUSTAT €/mp	subiect	50 €	46 €	43 €
VALOAREA DE PIATA PENTRU :	183 mp			7.869 €
curs BNR la data de 21.07.2019: 1 euro = 4,7315				37.232 lei

**Conform GEV 630/ art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara evaluata si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute. In consecinta, pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare subiect, am selectat Comparabila C3, care are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea imobiliara subiect si cea mai mica ajustare totala.*

VALOAREA ESTIMATA A TERENULUI (rotunjita):
7.870 €/37.230 lei

EXPLICATII AJUSTARI:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafata si utilitatile. Comentariile care urmeaza explica cum au fost determinate si aplicate ajustarile pentru diferentele dintre aceste elemente de comparatie.

AJUSTARE PENTRU ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI

- Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a se ajunge la un pret de vanzare s-a discutat telefonic cu fiecare ofertant si s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marja de negociere de 15% este prezentata in grila datelor de piata si corespunde conditiilor pietei.
- Dreptul de proprietate transmis este absolut. Nu au fost necesare ajustari;
- Am consultat documentele publice ale Directiei de Urbanism din Cadrul Primariei Municipiului Braila si nu sunt restrictii de urbanism pentru zona studiata. Nu s-au aplicat ajustari;
- Conditile de finantare sunt cele cu plata numerar, similare. Nu am aplicat ajustari;
- Conditile de vanzare sunt nepartinitoare pentru toate proprietatile. Nu am aplicat ajustari;
- Conditile de piata: au fost folosite informatii curente lunii iulie, prin urmare nu am aplicat ajustari.

AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

- Pentru "Localizare": Ajustarea pentru localizare reflecta diferenta de valoare a unei proprietati, in functie de localizare, fiind recunoscuta de catre un cumparator tipic si justificata de conditiile pietei. Proprietatile comparabile 1 si 2 sunt similare, dar difera prin localizare, astfel ca ajustarea s-a calculat dupa cum urmeaza:
 $(63\text{€/mp} - 58\text{€/mp}) : 58\text{€/mp} = 9\%$. Fata de amplasarea proprietatii subiect, comparabila 2 este localizata superior, rezultand o ajustare negativa de 9%;

- Pentru **"Suprafata"**: Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand in urma observatiilor care reies din analiza pietei, rezulta diferente de pret pe care un cumparator tipic le va plati pentru un lot de teren, in functie de suprafata acestuia. Din datele colectate din publicatii de profil, referitoare la perceptia pietei asupra unui teren, s-a constatat ca pentru o diferenta de suprafata de aproximativ 100 mp, ajustarea este de cca 5%. Fata de proprietatea subiect, celelalte proprietati au suprafete mai mari si ofera o mai buna oportunitate dezvoltarii rezidentiale, astfel ca ajustarile s-au aplicat negativ, dupa urmatoarele formule de calcul: Comparabila 1: $(236\text{mp}-183\text{mp}) \cdot 5\% / 100\text{mp} = 3\%$; Comparabila 2: $(420\text{mp}-183\text{mp}) \cdot 5\% / 100\text{mp} = 12\%$; Comparabila 3: $(336\text{mp}-183\text{mp}) \cdot 5\% / 100\text{mp} = 8\%$.
- Pentru **"Forma in plan/Deschidere"**: nu au fost aplicate ajustari;
- Pentru **"Utilitati"**, am considerat ca fiind adecvata o ajustare negativa de 10% aplicata comparabilei 1, care are energie electrica si apa curenta, iar pentru comparabilele 2 si 3, am aplicat o ajustare negativa de 5%, fiind superioare fata de proprietatea subiect datorita faptului ca toate utilitatile se afla la limita proprietatilor. Aceste ajustari sunt justificate in conditiile pietei actuale, de costurile necesare racordarii la retelele de utilitati.

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari utilizate in procesele de evaluare, avand ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii, printr-un proces de capitalizare, sau de actualizare. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul ca pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective, plus valoarea de revanzare a proprietatii la sfarsitul perioadei de detinere.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii, sau care are acest potential in contextul pietei. Abordarea prin venit are la baza fluxul de numerar obtenabil prin inchirierea proprietatilor imobiliare, sau prin desfasurarea unei activitati economice specifice unor proprietati generatoare de afaceri.

Metodele, sau tehnicile de evaluare a unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt *capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat*. *Capitalizarea venitului* se utilizeaza cand exista informatii de piata despre tranzactii, sau oferte de inchiriere si vanzare de proprietati imobiliare comparabile, pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an. Analiza *fluxului de numerar actualizat DCF* se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp.

Tehnicile rezultate din abordarea prin venit, in cazul evaluarii terenurilor libere sunt: capitalizarea directa-metoda reziduala; capitalizarea directa-capitalizarea rentei funciare; analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelarii si dezvoltarii.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, tinand cont de caracteristicile acesteia, precum si de absenta unor informatii referitoare la inchirieri de terenuri din aria geografica a imobilului supus evaluarii, aceasta abordare nu a fost utilizata in cadrul procesului de evaluare.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procedeul de estimare a valorii unei proprietati imobiliare prin care se realizeaza o defalcare teoretica a proprietatii prin componentele sale – teren si constructie. Aceasta defalcare este doar teoretica, intrucat participantii de pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare in ansamblul ei, nu defalcata pe terenuri si cladiri. Prin aceasta metoda de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare, se estimeaza la data evaluarii costul realizarii unui substitut al constructiei existente, din care se vor scadea toate deprecierea acestuia. Prin adaugare la acest rezultat a valorii terenului, se obtine o indicatie a valorii dreptului asupra proprietatii imobiliare subiect.

Abordarea prin cost, ca si abordarea prin piata si abordarea prin venit, se bazeaza pe comparatia datelor de piata. Abordarea este credibila in special cand valoarea amplasamentului este bine sustinuta de piata, iar constructiile aferente acestuia sunt noi, sau au o depreciere minora si in aceste conditii, reprezinta cel mai probabil, cea mai buna utilizare a terenului/amplasamentului considerat liber.

In vederea estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect, in abordarea prin cost se stabileste:

- *tipul de cost adecvat*, acesta fiind cost de inlocuire, sau cost de reconstruire. Alegerea tipului de cost este determinata de vechimea, sau unicitatea constructiei, diferenta dintre utilizarea pentru care a fost proiectata si cea mai buna utilizare curenta;
- se estimeaza costurile *directe si indirecte* ale cladirii, la data evaluarii;
- se estimeaza *profitul dezvoltatorului*;
- se calculeaza *costul de nou* al constructiei, prin insumarea costurilor directe si indirecte, plus profitul realizat de catre dezvoltator;
- se estimeaza *deprecierea cumulata* a cladirii, aceasta fiind definita ca o pierdere de utilitate cauzata de deteriorari fizice, de modificari tehnologice si ale mediului inconjurator, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Deprecierea cumulata suferita de o constructie este rezultatul a trei factori care pot actiona impreuna, sau independent, acestia fiind: *deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea externa (economica)*;
- se scade *deprecierea cumulata* din costul de nou al cladirii, pentru estimarea *costului de inlocuire/reconstruire net*;
- se adauga *valoarea terenului* la *costul de inlocuire/reconstruire net* al cladirii situate pe amplasament, pentru obtinerea **valorii dreptului absolut** asupra proprietatii imobiliare subiect.

GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 67: "evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost respectiv inlocuire/reconstruire si sa utilizeze unul dintre acestia in mod consecvent in aplicarea acestei abordari. Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat in evaluare".

Cele doua tipuri de cost sunt diferite astfel:

- **Costul de reconstruire** este costul estimat pentru a reconstrui, la preturile curente de la data evaluarii, o replica identica a constructiei evaluate, utilizand aceleasi materiale si tehnici, aceleasi standarde si normative de executie si ingloband toate deficientele functionale ale constructiei subiect;

- **Costul de inlocuire** este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei subiect evaluate, utilizand aceleasi materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

In procesul de evaluare a unui teren, metodele alternative care deriva din *Abordarea prin cost* sunt: *Extractia de pe piata si Alocarea (proportia)*.

Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor estimata prin metoda costului de inlocuire net (CIN). Estimarea valorii constructiilor implica doua situatii: constructiile adauga valoare terenului, sau constructiile nu adauga valoare terenului.

Alocarea se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, ambele afirmand ca exista un raport tipic, sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

Abordarea prin cost, ca metoda de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect, nu este reprezentativa, intrucat datele obtinute din piata specifica nu sunt concludente si credibile.

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor este etapa procesului de evaluare in care sunt studiate rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor in evaluare si se selecteaza o singura valoare. Concluzia se fundamenteaza pe *adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea datelor colectate* in procesul de evaluare.

- **Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul analizeaza adecvarea unei abordari, in functie de scopul si utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode este raportata la tipul proprietatii imobiliare supuse evaluarii, viabilitatea pietei si scopul evaluarii.
- **Precizia:** Prin acest criteriu se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate imobiliara comparabila analizata.
- **Cantitatea si calitatea datelor colectate:** Informatiile privind vanzarile in cazul proprietatilor rezidentiale de tip teren intravilan sunt mult mai numeroase pe piata specifica, relevanta rezultatelor fiind mai rezonabila si elocventa in cazul **Abordarii prin piata.**

Rationamentul profesional care a stat la baza stabilirii concluziei asupra valorii, a avut in vedere credibilitatea, relevanta, adecvarea informatiilor luate in considerare in aplicarea metodei de evaluare, avand in vedere scopul evaluarii.

Tinand cont de toate criteriile enumerate anterior, de cantitatea de informatii si relevanta acestora, de caracteristicile proprietatii imobiliare subiect si de scopul evaluarii, valoarea de piata estimata la data evaluarii 21.07.2019 este cea rezultata in urma Abordarii prin piata:

7.870 €/37.230 LEI,

1 € = 4,7315 LEI la data evaluării 21.07.2019;

Nota: valorile obținute nu contin TVA

Estimarea valorii redevenței – suprafață

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

În situația analizată nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, astfel încât perioada de recuperare a pretului de vânzare a terenului se va situa în intervalul cuprins între 25 și 49 ani, ținând cont de reglementările Consiliului Local al Municipiului Braila. Limita minimă a suprafeței se va stabili astfel încât să se asigure recuperarea valorii de piață a terenului în 49 de ani.

În vederea estimării valorii redevenței, este necesară determinarea factorului de anuitate - a_n , care se calculează ținând cont de rata medie a dobânzii de referință de pe piața bancară.

$a_n = (1 - 1/S^n)/i$, unde: i = rata medie a dobânzii de referință BNR; $n=49$ ani (perioada de recuperare); $1/S^n = 1/(1 + i)^n$

- $i = 2,5\%$, corespunzător mediei anuale a ratei dobânzii de referință BNR;

Conform <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>

Serii lunare [% ca anuitate]			
Suma			
Dobânzii de politică monetară			
Facilitate de creditare			
Facilitate de depozit			
1.1.2018	2.50	3.50	1.50
1.4.2018	2.50	3.50	1.50
1.7.2018	2.50	3.50	1.50
1.10.2018	2.50	3.50	1.50
1.1.2019	2.50	3.50	1.50
1.4.2019	2.50	3.50	1.50
1.7.2019	2.50	3.50	1.50
1.10.2019	2.50	3.50	1.50
1.1.2020	2.50	3.50	1.50
1.4.2020	2.50	3.50	1.50
1.7.2020	2.50	3.50	1.50
1.10.2020	2.50	3.50	1.50
1.1.2021	2.50	3.50	1.50
1.4.2021	2.50	3.50	1.50
1.7.2021	2.50	3.50	1.50
1.10.2021	2.50	3.50	1.50

Valoarea de piață a terenului este determinată utilizând formula:

- $V_{\text{teren}} = R \times f_a$ unde R = redevență (suprafață)

- $V \text{ redeventa anuală} = \frac{V \text{ teren}}{f_a}$
- Valoarea terenului = 37.230 lei/7.870 €
- Suprafața terenului = 183 mp;

Valoare redeventa - suprafață lei/an = 516,8 (109,2€)

Valoare redeventa - suprafață lei/mp/an = 2,82 (0,6€)

Valoare redeventa - suprafață lei/lună = 43 (9,1 €)

Valoare redeventa - suprafață lei/mp/lună = 0,23 (0,05 €)

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII : 1 € = 4,7315 Lei;

EVALUATOR,
Membru titular autorizat EPI: ing. MAZALU DANIELA
Nr. Leg. 18778
27.07.2019



PREȘEDINTE DE ȘTIINȚĂ

