

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 496

din 17.09.2020

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 43 mp, indiviz din 293,00 mp situat în Brăila, str. Arțarului nr. 60C, NCP 84381, solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnilor [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 4817/17.02.2020;

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, precum și ale H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 533/30.09.2019, anexa 1.123 poz. 5;

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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 43 mp, indiviz din 293,00 mp situat în Brăila, str. Arțarului nr. 60C, NCP 84381, solicitanților [REDACTAT] și [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **3,44 lei/mp/an**, 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 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 Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA VOINEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

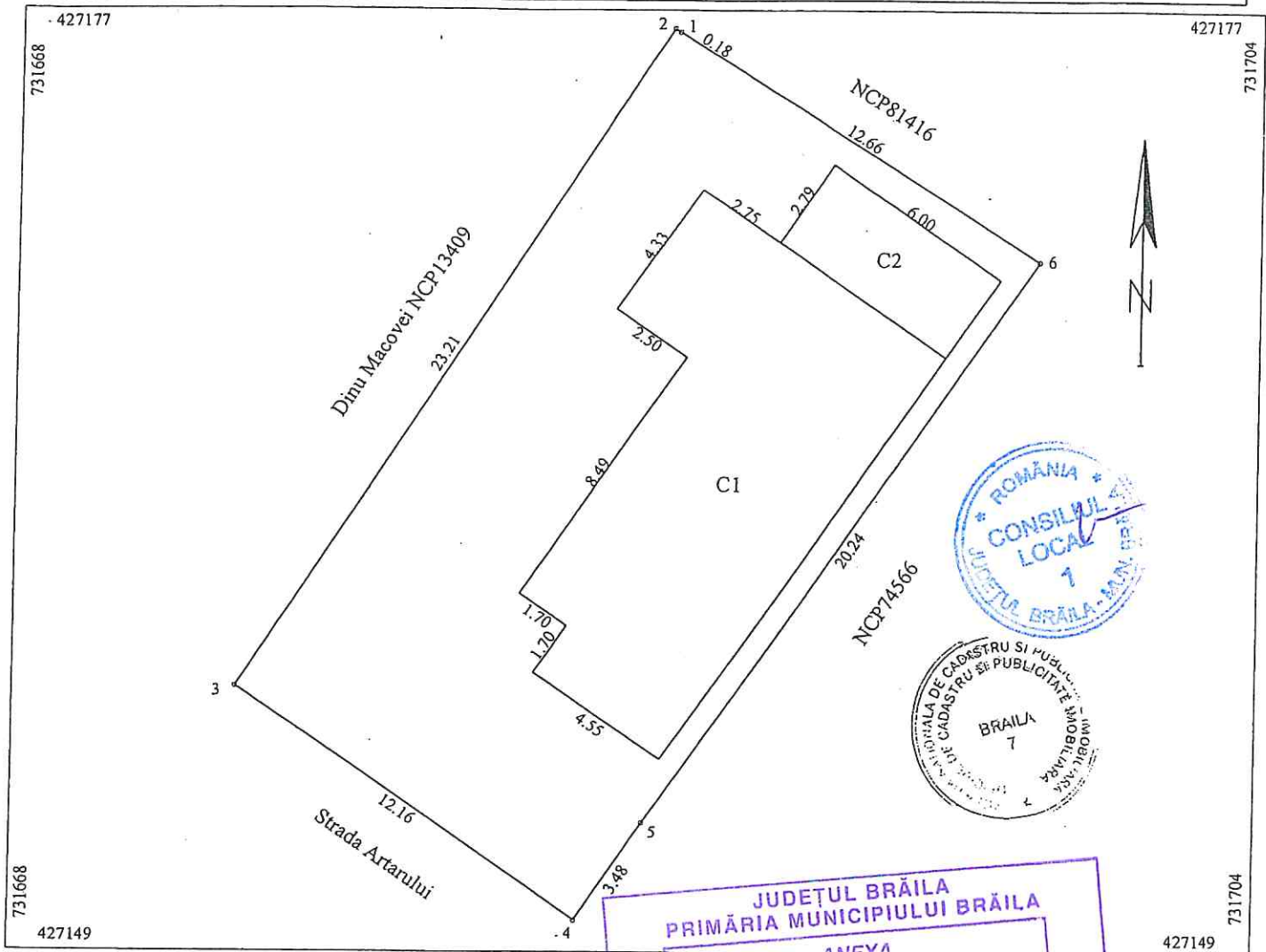
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

02. DEC. 2019

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
16768	293	Strada Artarului nr.60 C

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
84381	BRAILA



JUDETUL BRAILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

ANEXA

LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

NR. 307 din 17.03.2020

ANEXA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	293	Imprejmuit cu gard de tabla pct 2-3-4-5, nematerializat 5-6, lemn 6-1-2
Total		293	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	99	Locuinta cu supr.desfasurata de 99mp edificata in anul 2017
C2	CA	17	Magazie cu supr.desfasurata de 17mp edificata in anul 2017
Total		116	

Suprafata totala masurata a imobilului = 293mp

Suprafata din act = 293mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
Ing. Mocanu Marin Cosmin
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data Octombrie 2019

Inspector
Confirm intocmirea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Ing. VLASCOVICI
Semnatura si parafa
Data
Stampila BCPI



PFA RĂUREANU MARIUS – evaluari ANEVAR / certificate energetice
CUI 24231304 ; Nr inreg Reg Com: F09/539/2008
Sediul social: str Pietății nr 14, Brăila, 810259
Telefon: 0747.014.133 ; 0720.011.181.
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

ANEXA NR. 2
L A H. C. L. M. NR. 496 / 17.09.2020.

RAPORT DE EVALUARE

**Utilizare drept de suprafață cu titlu oneros-
teren intravilan aparținând domeniului privat al
mun.Brăila, situat în str Arțarului nr 60 C, mun
Brăila, jud Brăila**

Beneficiar: [REDACTED]

CI seria XR nr 634488; CNP 1740427090018



UTILIZATORI RAPORT: - U.A.T. BRĂILA

- p.f. NEGURĂ FĂNEL

Expert evaluator proprietati
imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
ing. Răureanu Marius



iulie 2020





PFA RĂUREANU MARIUS – evaluări ANEVAR / certificate energetice
CUI 24231304 ; Nr inreg Reg Com: F09/539/2008
Sediul social: str Pietății nr 14, Brăila, 810259
Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181.
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului/ [redacted] am inspectat proprietatea imobiliară formată din teren intravilan curți-construcții în suprafața de 43 mp, situat în mun Braila, str Artarului nr 60 C, jud Braila. Terenul este domeniu privat al municipiului Braila și face parte din suprafața totală a proprietății de 293 mp. Pe această suprafață sunt amplasate construcțiile C1-locuința cu S constr = 99 mp și C2-anexa cu S constr = 17 mp.

Proprietarii terenului (cu excepția celor 43 mp indiviz din suprafața totală de 293 mp) și ai construcțiilor sunt Negura Fanel și Negura Daniela-soti.

Scopul *Raportului de evaluare* este *stabilirea pretului anual în vederea utilizării dreptului de suprafață cu titlu oneros* asupra terenului susmenționat.

Tipul de valoare estimată a terenului este *valoarea de piață*.

Evaluarea se efectuează în ipoteza dreptului de proprietate *deplin* asupra terenului evaluat.

Prin *Raportul de evaluare* s-a estimat valoarea de piață unitară a terenului evaluat (€/m²), apoi s-a estimat pretul anual prin raportarea valorii de piață a terenului la un factor de capitalizare.

Data inspecției este 17.07.2020, iar data evaluării este 24.07.2020.

Pretul s-a estimat în lei/m²/an și total pret anual, apoi pe trimestru și pe luna, conform tabelului următor:

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 43 mp	Val estimată pret / an	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / luna
LEI	148	37	12,33
LEI / MP	3,44	0,86	0,29

Curs BNR din 24.07.2020: 1 euro = 4,834 lei. Valorile nu conțin TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018*.

Conferința Națională ANEVAR din data de 8 decembrie 2017 a adoptat, prin Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017, **Standardele de evaluare a bunurilor**, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare sau la Standardele Europene de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 au intrat în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2018, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România.

Cu stimă,
ing. Răureanu Marius
Expert evaluator proprietăți imobiliare
și bunuri mobile



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA –
UTILIZARE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS –
TEREN INTRAVILAN DOMENIU PRIVAT AL MUN. BRAILA
IN SUPRAFATA DE 43 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR

Nr. 00V647 / 24.07.2020

1.	EVALUATOR	P.F.A. RĂUREANU Marius
	<i>Legitimatie ANEVAR</i>	Nr. 15717
	<i>Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an</i>	Certificat –polita de asigurare– nr 30050 / 09.12.2019 - valabila 2020 10.000 EURO
	<i>Parafa</i>	Nr. 15717 – valabilă 2020
	<i>Adresa evaluatorului</i>	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133; 0720.011.181 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com
2.	CLIENT	▪ [REDACTED] ▪ [REDACTED] ▪ [REDACTED]
	UTILIZATORII RAPORTULUI	▪ U.A.T. BRĂILA ▪ p.f. NEGURA FANEL
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-construcții in suprafața de 43 mp, indiviz din suprafața totală a proprietății de 293 mp. Pe suprafața totală sunt amplasate construcțiile C1-locuința cu S constr = 99 mp și C2-anexa cu S constr =17 mp. - Terenul evaluat este domeniu privat al municipiului Braila. - Evaluarea se efectuează pentru utilizarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului susmenționat.
	Proprietar	Terenul evaluat aparține domeniului privat al municipiului Braila. Construcțiile și terenul (cu excepția celor 43 mp indiviz din suprafața totală de 293 mp) aparțin soților Negura Fanel și Negura Daniela.
	Adresa proprietății	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Artarului nr 60 C, județul Braila.



I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 43 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	148	37	12,33
LEI / MP	3,44	0,86	0,29

Curs BNR din 24.07.2020: 1 euro = 4,834 lei. Valorile nu contin TVA.

4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare pentru stabilirea <i>pretului anual</i> in vederea utilizarii <i>dreptului de suprafață cu titlu oneros</i> asupra terenului susprezentat
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing. Răureanu Marius la data de 17.07.2020.
	DATA EVALUĂRII	24.07.2020
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	27.07.2020
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,834 LEI

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piață*.

In conformitate cu Cadrul General – SEV 100, paragraful 29, definitia valorii de piață este urmatoarea:

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

- DREPTUL DE SUPERFICIE - este acel drept real, pe care il are o persoana numita superficial, asupra constructiilor, plantatiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra caruia superficialul are un drept de folosinta.



5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
 - Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare. Clientul nu a prezentat un Extras de Carte Funciara privind proprietatea evaluată.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.

8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul Standardelor de evaluare – GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.
12. Ipoteze de urbanism:
 - ◇ nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
 - ◇ în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea străzilor sau expropriere
 - ◇ terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale
 - ◇ terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie
13. Valabilitatea raportului de evaluare:

In conformitate cu uzanțele din România, *valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport*, la care se adaugă un interval de timp limitat după această dată, în condițiile în care valoarea nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia prezentată.

În cazul în care evoluțiile financiare prezintă un salt important sau în cazul în care pe piața imobiliară specifică apar modificări semnificative, se impune o reevaluare.

Raportul de evaluare este valabil la data de 24.07.2020, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

- Proprietățile comparabile și sursele privind prețurile de tranzacționare/ofertare ale comparabilelor sunt prezentate în ANEXA nr 1.1.
- Raportul de evaluare este completat cu 6 fotografii din care rezultă încadrarea terenului în zonă, accesul și amplasarea acestuia (ANEXA nr. 2.1 / pag 21).
- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.



6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

7. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Documente prezentate: ▪ Hotărârea CLM Braila nr 533/30.09.2019 privind "atestarea apartenenței la domeniul privat al mun Braila, a unor imobile, în vederea înscrierii acestora în Cartea Funciara". Documentul a fost prezentat în format electronic, cu protejare la copiere și fără posibilitate de printare. ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al mun. Braila. ▪ Evaluarea se efectuează în ipoteza dreptului de proprietate
---	---	--

		deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	- Număr cadastral 16768. - Cartea Funciara nr 84381; Nu s-a prezentat un Extras CF. Suprafata evaluata teren = 43 mp indiviz din suprafata totala de 293 mp real masurata (conf Planului de amplasament si delimitare a imobilului – Hotararea CLM Braila nr 533/30.09.2019) - În ANEXA nr. 3.1 (pag 22) se prezinta actul de identitate al clientului, iar in ANEXA nr 3.2 (pag 23) se prezinta Localizarea terenului.

10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Terenul total de 293 mp este ocupat de constructiile C1-locuinta cu S constr = 99 mp si C2-anexa cu S constr =17 mp
----	------------------------------	---

11	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica - str Artarului, in apropierea cart Vidin
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	- Auto: - Soseaua Vizirului - Calitatea rețelei de transport: drum pietruit
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: - Zona periferica nord-vest - Zona rezidentiala cu locuinte individuale tip case si terenuri libere. In zona se află: - Rețea de transport în comun, cu mijloace de transport: autobuze. - Unități comerciale în apropiere: Piata Vidin, supermarket LIDL
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrică: existentă - Rețea urbana de apă: existentă - Rețea urbana de gaze: existentă - Rețea urbana de canalizare: existentă - Rețea urbana de telefonie si Internet: existentă
	GRADUL DE POLUARE	Un grad mic de poluare datorat noxelor auto.
	AMBIENT	Liniștit
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință periferica, amplasare in zona rezidentiala. Dotări și rețele edilitare complete. Poluare mica. Ambient linistit.

12	DESCRIEREA TERENULUI	
	TEREN	- Teren intravilan, destinatie curti – constructii - Teren suprafata plana, forma dreptunghiulara - Utilitati: apa si energie electrica pe teren, fara gaze naturale - Suprafata terenului: 43 mp, indiviz din suprafata totala de

	293 mp. ▪ Terenul total de 293 mp este ocupat de construcțiile C1-locuinta cu S constr = 99 mp si C2-anexa cu S constr =17 mp ▪ Latimea terenului spre strada (deschiderea) este de 12,16 m
--	---

13 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane amplasate în zona periferica rezidentiala.
	Din publicatiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voceia Brailei), din site-urile cu anunturi imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) si din informatiile primite de la agentii imobiliare, s-a identificat un numar de 3 terenuri intravilane, similare cu cel evaluat, situate in diverse zone ale orasului, care au fost selectate ca si terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 4,5 %. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: usoara crestere
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoara scadere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoara crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 50-70 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI; ▪ Tendința de creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: posibilitatea creșterii usoare a prețurilor. ANEXA nr. 1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat si extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului evaluat, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 14-16).

IV. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

STANDARDELE DE EVALUARE A	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
---------------------------	--

BUNURILOR 2018	▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
----------------	--

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate si pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018*.

Conferința Națională ANEVAR din data de 8 decembrie 2017 a adoptat, prin Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017, **Standardele de evaluare a bunurilor**, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare sau la Standardele Europene de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018 au intrat în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2018, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

În conformitate cu Cadrul general – SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care îi maximizează potențialul și care *este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar*."

Terenul evaluat este domeniu privat al mun. Braila, iar evaluarea se efectuează pentru utilizarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului.

Evaluarea se efectuează pentru utilizarea actuală a proprietatii, respectiv de *proprietate rezidențială*.

Modul de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a). Abordarea prin piață.

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

b). Abordarea prin venit.

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

c). Abordarea prin cost.

- constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale,

Raport de Evaluare – drept de superficie teren domeniu privat al mun Braila – 24.07.2020 – client Negura Fanel
economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai putin atragatoare fata de situatia
cand ar fi fost noua.

1. Abordarea prin piata

Determinarea valorii de piata a terenului evaluat – S = 43 mp

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

In ANEXA nr 1.1 (pag 14-16) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar in ANEXA nr. 1.2 (pag 17-18) este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordarii prin piata. In ANEXA nr 1.3 (pag 19-20) s-au prezentat explicatiile ajustarilor efectuate in ANEXA nr 1.2.

Ajustarea totala neta – ATN - reprezinta suma algebrica a tuturor ajustarilor aplicate.
Ajustarea totala bruta – ATB - reprezinta suma modulelor ajustarilor aplicate.

Concluzii: Intrucat terenul comparabil 2 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustarii totale brute, recomandam pretul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in masura pentru a reda valoarea de piata estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv 60 euro/mp, ceea ce pentru suprafata de 43 mp reprezinta: $43 \times 60 = 2.580$ euro, echivalent 12.470 lei (fara TVA).
Curs BNR din 24.07.2020: 1 euro = 4,834 lei.

ABORDAREA PRIN PIATA - teren considerat liber S = 43 mp	12.470 LEI echivalent 2.580 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.
Premiza in aceasta abordare este ca participantii pe piata imobiliara fac o legatura intre cost si valoare.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu valoarea unei proprietati existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietatii imobiliare va fi data de relatia:

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

VP teren este valoarea de piata a terenului, considerat fiind liber si in conditiile celei mai bune utilizari.

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

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

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

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

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

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este următoarea:

$$\text{Valoarea proprietății} = \text{venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rată de capitalizare (c)}$$

$$\text{MCB (multiplicatorul chiriei brute)} = \text{val. teren} / \text{chiria lunară}$$

mun. Braila, str Artarului nr 60 C, jud. Braila

S = 43 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafața teren (mp)	43	345	170	506
(b) = (a) * 60 €/m ²	Valoarea estimată (euro)	2.580	20.700	10.200	30.360
(c)=(b)*4,834 lei	Valoarea estimată (lei)	12.470	100.060	49.310	146.760
(d)	Chiria (lei/mp/lună)		3,50	3,00	4,00
(e) =(d)*(a)	Chiria lunară (lei)		1.208	510	2.024
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		83	97	73
(g)	Media MCB		84		
(h) = (c) / (g)	Chirie an = val / MCB (lei)	148			

Determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de suprafață asupra terenului

Pret anual = val. estimata teren / MCB = 12.470 lei / 84 = 148 lei

Pret / trim = 148 / 4 = 37 lei

Pret / luna = 37 / 3 = 12,33 lei

Pretul unitar anual este 148 lei / 43 m² = 3,44 lei / m² / an

Pretul unitar pe trimestru este 37 lei / 43 m² = 0,86 lei / m² / an

Pretul unitar pe luna este 12,33 lei / 43 m² = 0,29 lei / m² / an

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Pentru selectarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, evaluatorul a avut in vedere 3 criterii si anume:

- Adecvarea abordarii
- Precizia informatiilor
- Cantitatea de informatii

In urmatoarul tabel, s-au analizat cele 3 criterii de reconciliere, pentru fiecare din cele 2 abordari, astfel:

<i>Criterii de reconciliere</i>	PRIN PIATA	PRIN VENIT
<i>Adecvarea abordarii</i>	Abordarea prin piata e adecvata pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect, intrucat s-a identificat un numar suficient de terenuri similare cu cel evaluat.	Abordarea prin venit este adecvata intrucat exista posibilitatea de a genera venit pentru terenul in cauza.
<i>Precizia informatiilor</i>	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locala, site-urile web mentionate, precum si agentile imobiliare "For You Serv" si "Cristian", recunoscute pe plan local prin seriozitate si profesionalism.	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locala si site-uri web.
<i>Cantitatea de informatii</i>	In cadrul abordarii prin piata, s-a folosit o cantitate mare de informatii, obtinute din mai multe surse. O parte a informatiilor, extrase privind preturile pe segmentul de piata al terenului sunt prezentate in Anexa 1.1.	Cantitatea de informatii este suficienta pentru aplicarea abordarii prin venit – metoda multiplicatorului chiriei brute.

In urma analizei celor 3 criterii pentru cele 2 abordari, in opinia evaluatorului, criteriile de reconciliere sunt bine reprezentate in cazul *abordarii prin piata* pentru determinarea valorii terenului si in cazul *abordarii prin venit* pentru determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de suprafață.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA EVALUATORULUI ESTE CĂ *PREȚUL* PENTRU UTILIZAREA *DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS* ASUPRA TERENULUI EVALUAT, ESTE URMATORUL:

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 43 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	148	37	12,33
LEI / MP	3,44	0,86	0,29

Curs BNR din 24.07.2020: 1 euro = 4,834 lei. Valorile nu contin TVA.

*Expert evaluator proprietati imobiliare si
bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
ing Răureanu Marius*

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂȚURA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

