

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 662
din 26.11.2020

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 153,00 mp, situat în Brăila, str. Octav Băncilă nr. 25 lot 2, NCP 88607, [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28702/28.10.2020;

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. 316/25.11.2015, anexa 1.79, poziția 6;

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 superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 153,00 mp, situat în Brăila, str. Octav Băncilă nr. 25 lot 2, NCP 88607, solicitantului **UNTEA MIRCEA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestuia.

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 **1,07 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 Beneficiarul 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, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VIRGINIA – LOREDANA BADIU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN**

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1

LA HCM NR. 662/26.11.2020

Scara 1:200

RGI.72830/18.09.2020

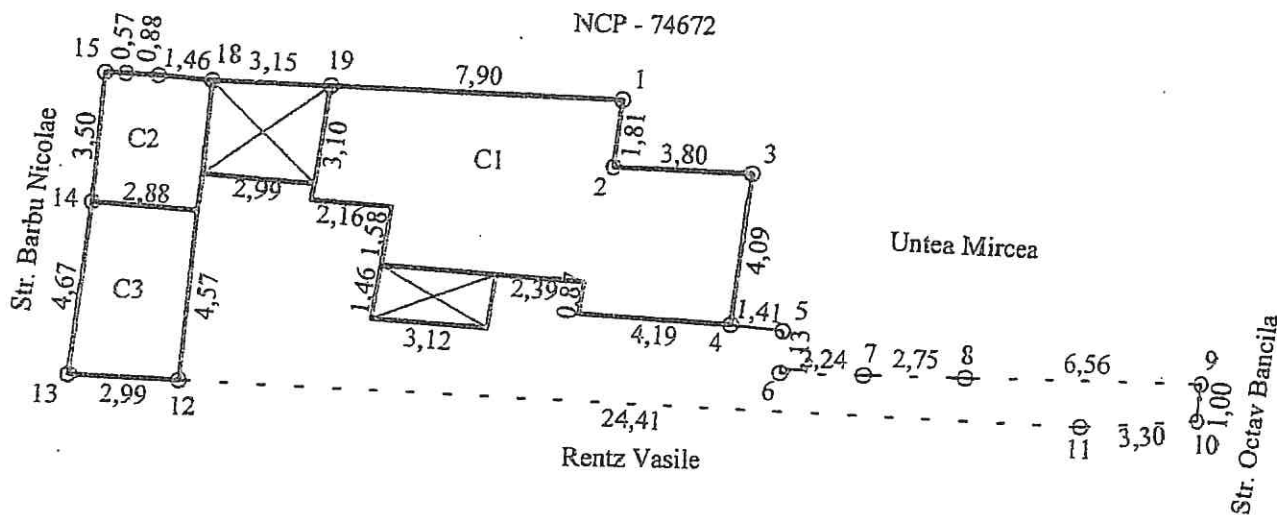
Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
88607	153	Mun. Braila, Str. Octav Bancila Nr. 25 - Lot 2.
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
88607	BRAILA	

425137.44

425137.44

730707.11

730744.11



Nota:
Pe teren exista doua constructii provizorii.

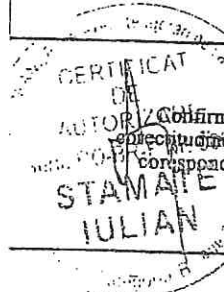


730744.11

425107.33

425107.33

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	153	Imobil imprejmuit: N 15-5 constr., 5-9 nemat.; E 9-10 gard fier;
TOTAL		153	S 10-12 nemat., 12-13 constr.; V 12-15 constr.
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	51	Locuinta (P) avand Sdez. = 51 mp.
C2	CA	10	Anexa (P) avand Sdez. = 10 mp.
C3	CA	14	Anexa (P) avand Sdez. = 14 mp.
TOTAL		75	
Suprafata totala masurata a imobilului = 153 mp			
Suprafata din extras = 153 mp			
Executant PFA Stamate Iulian Confirm executarea masuratorilor la teren, precum si indeplinirea obligatiilor cadastrale, corespunzătoare cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 25.08.2020		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Gheorghe Scarlet Stampila BCPI	



Executant
PFA Stamate Iulian
Confirm executarea masuratorilor la teren, precum si indeplinirea obligatiilor cadastrale, corespunzătoare cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
Data: 25.08.2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data
Gheorghe Scarlet
Stampila BCPI

15



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.

LA HELM NR. 662 / 26.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Utilizare drept de suprafață cu titlu oneros-
teren intravilan aparținând domeniului privat al
mun.Brăila, situat în str Octav Bancila nr 25,
Lot 2, mun Brăila, jud Brăila**

Beneficiar:



UTILIZATORI RAPORT: U.A.T. BRĂILA

p.f. UNTEA MIRCEA

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



Nov 2020





PFA RĂUREANU MARIUS – evaluari 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 153 mp, situat în mun Braila, str Octav Bancila nr 25, Lot 2, jud Braila. Terenul este domeniu privat al municipiului Braila și este parțial ocupat de construcții.

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 evaluării este 11.11.2020.

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

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 153 mp	Val estimată pret / an	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / luna
LEI	164	41	13,67
LEI / MP	1,07	0,27	0,09

Curs BNR din 11.11.2020: 1 euro = 4,8678 lei. Valorile nu conțin TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza **Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020**.

Conferința Națională ANEVAR a adoptat, prin Hotărârea nr. 3/2020, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 691/03.08.2020, **Standardele de evaluare a bunurilor 2020**, obligatorii pentru activitatea de evaluare desfășurată în România, începând cu data de **1 septembrie 2020**.

Standardele de evaluare a bunurilor includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2020, două Standarde Europene de Evaluare (EVS - European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, care, împreună cu Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile economice din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020.

Standardele de evaluare trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

ing. Răureanu Marius
Expert evaluator proprietăți imobiliare
și bunuri mobile



**RAPORT DE EVALUARE
UTILIZARE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS –
TEREN INTRAVILAN DOMENIU PRIVAT AL MUN. BRAILA
IN SUPRAFATA DE 153 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 00V659 / 11.11.2020
---------------------------	-------------------------

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. UNTEA MIRCEA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-constructii in suprafata de 153 mp; terenul este partial ocupat de constructii. - Terenul este domeniu privat al municipiului Braila. Evaluarea se efectueaza pentru utilizarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului susmentionat.
	Proprietar	Terenul apartine domeniului privat al municipiului Braila.
	Adresa proprietății	▪ Mun Braila, str. Octav Bancila nr 25, Lot 2, jud Braila.

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 153 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	164,00	41,00	13,67
LEI / MP	1,07	0,27	0,09

Curs BNR din 11.11.2020: 1 euro = 4,8678 lei. Valorile nu contin TVA.



4.	<i>TIP DE VALOARE</i>	Valoarea de piață
	<i>SCOPUL EVALUĂRII</i>	Evaluare pentru stabilirea <i>pretului anual</i> în vederea utilizării <i>dreptului de suprafață cu titlu oneros</i> asupra terenului susprezentat
	<i>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</i>	07.11.2020
	<i>DATA EVALUĂRII</i>	11.11.2020
	<i>DATA RAPORTULUI DE EVALUARE</i>	12.11.2020
	<i>CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII</i>	1 EURO = 4,8678 LEI

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Cadrul General – SEV 100, paragraful 30.1 (pag 19) din Standardele de Evaluare a bunurilor 2020, definiția valorii de piață este următoarea:

“*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 îl are o persoană numită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință.

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 verificator, 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

Raport de Evaluare – drept de suprafață cu titlu oneros - teren domeniu privat al mun Braila – 11.11.2020 – client Untea Mircea la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.

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 acurateței 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,

Raport de Evaluare – drept de suprafață cu titlu oneros - teren domeniu privat al mun Braila – 11.11.2020 – client Untea Mircea 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 lărgirea străzilor sau expropriere
- ◇ evaluarea s-a efectuat presupunând că proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale.
- ◇ 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 pânza freatică se situează la o adâncime medie

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

În 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 11.11.2020, 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 24).
- 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 2020*.
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: ▪ Extras de Carte Funciara nr 72836/18.09.2020 (ANEXA nr 3.1, pag 25-26) ▪ Incheiere nr 72836/18.09.2020 (ANEXA nr 3.2, pag 27) ▪ Plan de amplasament si delimitare a imobilului (ANEXA nr 3.3, pag 28) ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al mun. Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	▪ Cartea Funciara nr 88607 / UAT Braila ▪ Număr cadastral 88607. Suprafața înregistrată în Cartea Funciara nr 88607 / UAT Braila: Suprafata teren = 153 mp real masurat Categoria terenului: intravilan, destinatie curti - constructii ▪ În ANEXA nr. 3.4 (pag 29) este prezentata Localizarea terenului, iar in ANEXA nr 3.5 (pag 30) se prezinta actul de identitate al clientului.
10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Ocupat partial de constructii.

11	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona periferica / str Octav Bancila, cart Chercea, aproape de intersectia cu sos. Focsani; terenul evaluat e situat pe str Octav Bancila nr 25 – Lot 2.	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	▪ Auto: ▪ sos Focsani ▪ str Comuna din Paris ▪ calitatea drumurilor: asfaltate / cu 2 benzi de circulatie pe sens.	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Zona periferica, zona vest - cart Chercea ▪ Zona rezidentiala cu locuinte individuale tip case, constructii vechi si noi. In zona se află: ▪ Rețea de transport în comun, cu mijloace de transport: autobuze. ▪ Unități comerciale în apropiere: Piata 2 Cocosi, magazinele TUG CENTER.	
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 paralelipedica ▪ Utilitati: apa, energie electrica, gaze naturale, la limita terenului. ▪ Suprafata terenului: 153 mp. ▪ Terenul este partial ocupat de constructii. ▪ Latimea terenului la strada este de aprox 1 m, iar lungimea este de aprox 30 m.	

13 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	Piața terenurilor intravilane amplasate în zona periferica rezidentiala.
	Din publicatiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voce Brailei), din site-urile cu anunturi imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) si din informatiile primite de la agentile imobiliare ("Cristian", "For You Serv"), s-a identificat un numar de 5 terenuri intravilane, similare cu cel evaluat, situate in diverse zone ale orasului. Dintre acestea, un numar de 3 proprietati 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 5 %. - Informații despre taxele și impozitele locale: usoara crestere
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	Scadere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	Usoara crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	50-80 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru in favoarea OFERTEI; - Tendința de creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: posibilitatea cresterii 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, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 15-19).

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Documentare și conformare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluării ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza **Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020**.

Conferința Națională ANEVAR a adoptat, prin Hotărârea nr. 3/2020, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 691/03.08.2020, Standardele de evaluare a bunurilor 2020, obligatorii pentru activitatea de evaluare desfășurată în România, începând cu data de **1 septembrie 2020**.

Standardele de evaluare a bunurilor includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2020, două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, care, împreună cu Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile economice din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020.

Standardele de evaluare trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 40.1).

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 40.2).

Terenul evaluat este intravilan destinație curți construcții.

Evaluarea se efectuează pentru utilizarea actuală a terenului, respectiv ca și *teren intravilan pentru construcții*.

Modul de abordare a evaluarii

Exista 3 abordari ale evaluarii , dupa cum urmeaza:

a). Abordarea prin piata.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietati identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acesteia.

b). Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietatii evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimeaza valoarea proprietatii prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c). Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietati echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, functionale, 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 = 153 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 analiza 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 15-19) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar in ANEXA nr. 1.2 (pag 20-21) este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordarii prin piata. In ANEXA nr 1.3 (pag 22-23) 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 cea mai mica valoare si cel mai mic procent al 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 64 euro/mp, ceea ce pentru suprafata de 153 mp reprezinta: $153 \times 64 = 9.792$ euro, echivalent 47.665 lei (fara TVA). Curs BNR din 11.11.2020: 1 euro = 4,8678 lei.

ABORDAREA PRIN PIATA – teren intravilan pentru constructii	47.665 LEI echivalent 9.792 EURO
VALOAREA NU CONȚINE 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 reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piata a terenului, intrucat terenul nu se depreciaza, in plus exista elemente de piata suficiente referitor la terenul evaluat si terenuri similare cu cel evaluat.

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordarii prin venit este existenta unei relatii direct proportionale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piata a proprietatii imobiliare in intregul ei - teren si constructii - presupunand ca aceasta e in perfecta stare si realizeaza venituri din chirii.

Capitalizarea directa – este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului asteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicand venitul estimat cu un factor potrivit.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietati imobiliare este urmatoarea:

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

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

MULTIPLICATORUL CHIRIEI BRUTE

mun. Braila, str Octav Bancila nr 25, Lot 2, jud. Braila

S = 153 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafata teren (mp)	153	300	170	237
(b) = (a) * 64 €/m ²	Valoarea estimata (euro)	9.792	19.200	10.880	15.168
(c)=(b)*4,8678 lei	Valoarea estimata (lei)	47.670	93.460	52.960	73.830
(d)	Chiria (lei/mp/luna)		0,80	1,40	1,20
(e) =(d)*(a)	Chiria lunara (lei)		240	238	284
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		389	223	260
(g)	Media MCB		291		
(h) = (c) / (g)	Chirie an = val / MCB (lei)	164			

Determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de suprafață asupra terenului

Pret anual = val. estimata teren / MCB = 47.670 lei / 291 = 164 lei

Pret / trim = 164 / 4 = 41 lei

Pret / luna = 41 / 3 = 13,67 lei

Pretul unitar anual este 164 lei / 153 m² = 1,07 lei / m² / an

Pretul unitar pe trimestru este 41 lei / 153 m² = 0,27 lei / m² / an

Pretul unitar pe luna este 13,67 lei / 153 m² = 0,09 lei / m² / an

Proprietate: teren intravilan S = 153 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	164,00	41,00	13,67
LEI / MP	1,07	0,27	0,09

Curs BNR din 11.11.2020: 1 euro = 4,8678 lei. Valorile nu contin TVA.

