

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 540

din 30.09.2021

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 193,00 mp, situat în Brăila, str. Paltinului nr. 25A, NCP 92871, în favoarea solicitantului [REDACTAT] în vederea extinderii construcției situate în str. Paltinului nr.25 lot 1, NCP 18056, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. E5202/21.07.2021;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, 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, 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. 263/28.05.2021, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, punctul 4.6 din H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila 51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. nr. 385/31.08.2017, anexa nr. 1.99, poziția 8;

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 193,00 mp, situat în Brăila, str. Paltinului nr. 25A, NCP 92871, în favoarea solicitantului [REDACTAT] în vederea extinderii construcției situate în str. Paltinului nr.25 lot 1, NCP 18056, 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 **5,19 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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN DUMITRU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

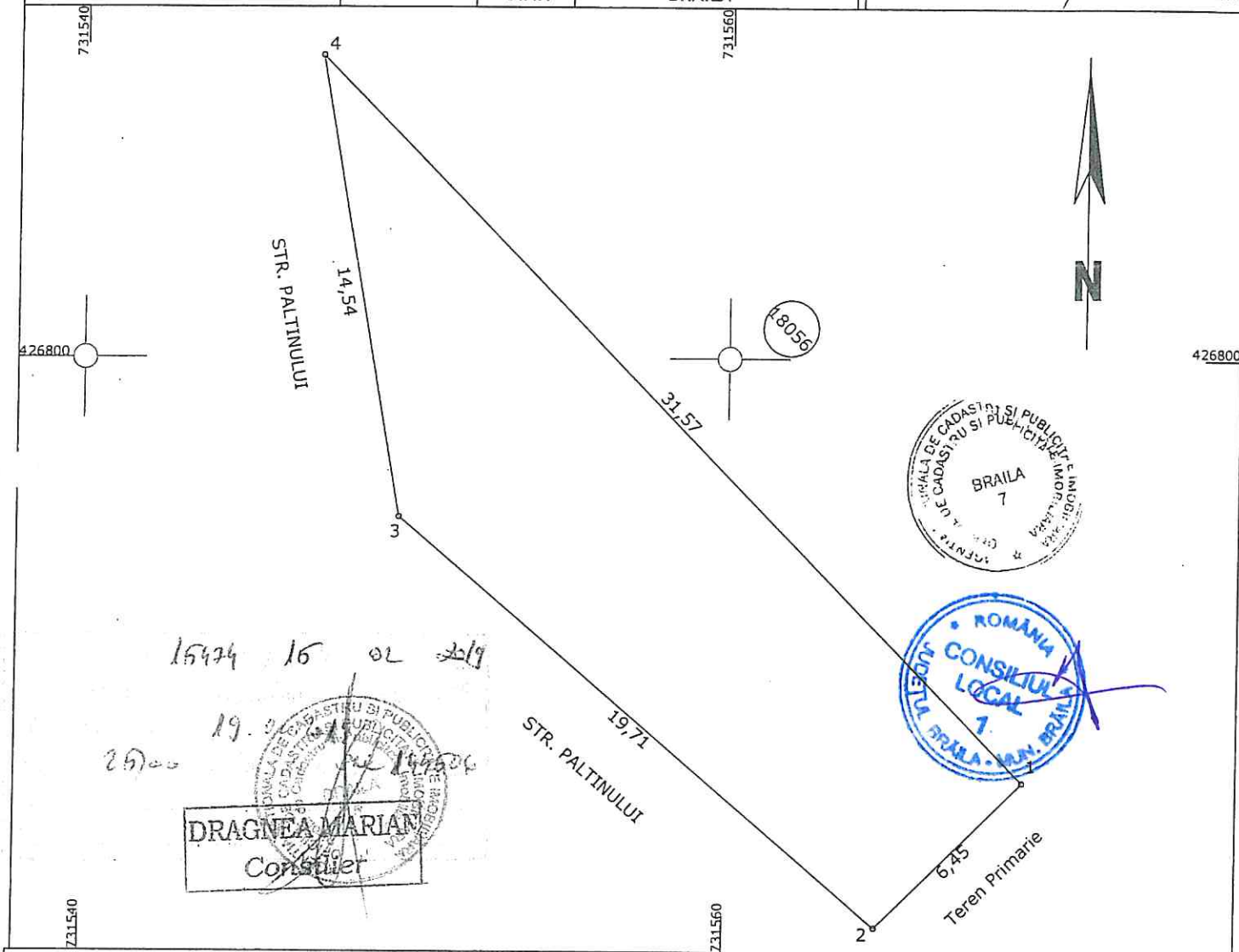


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

ANEXA NR. 11
LA HOTIAR NR. 540/30.09.2021

Nr.cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA 12. SEP. 2018 55331
92871	193 mp	MUN.BRAILA, STR. PALTINULUI, NR. 25A	
Carte Funciara Nr.		U.A.T	Nr. R.G.I.....
		BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	193	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD
TOTAL		193	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata total masurata = 193 mp

Suprafata din act = 193 mp

Executant S.C. CADCONSTRUCT SRL CERTIFICAT DE EXECUTARE Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Nr. 0909/2018 S.C. CADCONSTRUCT S.R.L. CLASA III 13. AUGUST 2018 MATINCĂ RĂZVAN ALEXANDRU	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date, intocmirea si atribuirea numarului cadastral Ing. SÎRGHIE LILIANA CONSILIER Data: 13. SEP. 2018
--	--

ANEXA NR. 2
LA HELM. NR. 540/30.09.2021

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării : *Teren in suprafata de 193 mp categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Paltinului nr 25A, jud Braila, inscris in CF 92871/Mun. Braila, avand nr cadastral 92871 proprietatea Mun Braila, Domneniul Privat.*

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

Prezentul raport a fost intocmit de:
Ec. Lazar Mihaela- Evaluator ANEVAR, specializarea EPI, EBM



Prezentul raport:

- a fost intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR 2020
- este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit
- este valabil numai cu stampila in original a evaluatorului care a intocmit raportul

Solicitant: Popa Viorel

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Popa Viorel

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- La baza evaluarilor au stat standardele internationale de evaluare si standarde ANEVAR 2020
- Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare. Datele si informatiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt mentionate expres in text;
- În conformitate cu uzantele din Romania, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificata in raport, cat si intr-un interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificari semnificative care sa afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terte persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat si numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi introdus, in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt mod, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara;
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reale;
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt obiective si nepartinitoare dar limitate numai la ipotezele si conditiile limitative cunoscute si prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizarii prezentului raport de evaluare in afara remunerarii pentru prezenta lucrare,
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari in nici o actiune cu caracter comercial privind cladirea evaluata;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Raportul a fost intocmit in concordanta cu legislatia in vigoare la data evaluarii, in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR. In estimarea valorii de piata s-au avut in vedere si prevederile din Standardele Internationale de Evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege



S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila- Domeniul Privat Popa Viorel .

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata de 193 mp categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Paltinului, nr. 25A, jud. Braila, inscris in CF 92871/Mun. Braila, avand nr cadastral 92871 proprietatea Municipiului Braila, Domeniul privat.

Scopul evaluării - stabilirea redeventei lunare/anuale; stabilirea superficiei cu titlu oneros pt suprafata de 193 mp apartinand Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piata** a proprietatii de mai sus, in vederea **constituirii unui drept de supraficie** si estimarea redeventei-superficiei

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de supraficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 18.08.2021 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **4.9259 lei/euro**.

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile si documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport.

Au fost consultate ofertele agentilor imobiliare, publicatiile de specialitate privind piata terenurilor, etc.

De asemenea, consultantul a utilizat informatii existente in arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluarii - metode de evaluare.

In functie de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordari pentru determinarea valorii, abordari larg acceptate de institutiile financiare, instante de judecata, companii, etc. si recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;
- abordarea prin venit.

Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca **pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 193 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Paltinului, nr. 25A , jud Braila, inscris in CF 92871/Mun. Braila, avand nr cadastral 92871. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de suprafacie este de 20.700 lei echivalentul a 4197 euro la data de 18.08.2021.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	107.11	lei/mp
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	193	mp
Valoare teren (lei)	20,700	valoare lei

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	5.19
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata (193 mp)	1002.61

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.43
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	83.55

curs BNR la 18.08.2021	lei/euro	4.9259
-------------------------------	-----------------	---------------

Ipoteze restrictive

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant și reprezentantul beneficiarului.

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fără încălcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislației în domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând că acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafața terenului a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de beneficiar, respectiv planurile terenului și documentația cadastrală

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absența unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat construcțiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obținută este o valoare adecvată scopului declarat al evaluării – **constituirea unui drept de suprafață și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiară, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul considera ca afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte, neavand nici un interes actual sau de perspectiva fata de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în trei exemplare, toate originale, doua fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Lazar Mihaela
Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1. Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: LAZAR MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;

nr legitimatie 18540 ; specializarea EPI / EBM

Adresa : Braila, strada Scolilor, nr.1

Contact: tel 0740108586; fax 0239-634904;

email : lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care mi-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certific urmatoarele:

Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al proprietatii. Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corecta si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;

Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea am presupus ca informatiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;

Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise, si sunt analizele, opiniile si concluziile personale impartial si, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.

Certific faptul ca detin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege;

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat

Prezentul raport este in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020

1. 1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 193 mp, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Paltinului, nr. 25A , jud Braila, inscris in CF 92871/Mun. Braila, avand nr cadastral 92871.

Proprietari: Municipiul Braila, Domeniul Privat

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal, exclusiv si perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosinta si dispozitie asupra acesteia, transferabil la data evaluarii, detinut de catre Municipiul Braila, Domeniul Privat. In cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

Mentionam ca nu a fost pus la dispozitia evaluatorului extras de carte funciara recent.

1.3. Scopul evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus amintite in vederea **constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, stabilirea redeventei in lei/mp/luna si lei/mp/an .**

Client: Popa Viorel ; Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2021. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **18.08.2021.**

Data raportului este 19.08.2021.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 18.08.2021 in prezenta solicitantului raportului, dl Popa Viorel . Inspecția la locația proprietății imobiliare subiect a constatat într-o vizionare integrală (interior-exterior) a proprietății imobiliare subiect și a locației. Clientul a pus la dispoziție documentele solicitate, reprezentative pentru realizarea activității de evaluare a proprietății imobiliare cu scopul precizat anterior, a confirmat și a semnat fișa de inspecție completată de către evaluator la locație. Accesul a fost neîngrădit la toate informațiile solicitate relevante

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2020:

Standardele de Evaluare, Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR 2020 care sunt compuse din:

Editia 2020 a Standardelor Internationale de Evaluare, la care se adauga:

Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluării

Standarde generale

⇒ Standardele de evaluare a bunurilor de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul General
- ✓ SEV 101 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ GEV 520 – Evaluarea pentru garantare imprumuturilor

✓ Glosar 2020

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietari si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Tipul valorii estimate

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 104 - Cadrul general:

Definitii:

„ Valoarea de piata a proprietatii imobiliare reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

- Valoarea justa este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie intre doua parti interesate aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 18.08.2021 de 4,9259 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 92871/Mun Braila, Memoriu tehnic, Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2020 precum si a ghidurilor ANEVAR 2020;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitanti, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru

destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul

și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar dacă pe teren se afla edificat construcția cu destinația rezidențială, regim de înălțime P.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

Descrierea dreptului de proprietate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție asupra acesteia, transferabil la data evaluării, deținut de către Primăria Braila- Domeniul Privat conform documentelor anexate în copie prezentului raport, respectiv:

- ⇒ Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 92871 Brăila emis de OCPI Brăila, BCPI Brăila
- ⇒ Documentație cadastrală (Plan de amplasament, Plan de delimitare a bunului imobil)

Evaluatorul nu a întreprins alte investigații cu privire la titlul de proprietate, neavând competența necesară pentru aceasta.

Nicio opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

Litigii

Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, că nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal.

În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia

ÎNCADRAREA URBANISTICĂ a Proprietății Subiect este de teren cu destinație intravilan, categoria de folosință curți/construcții, vecinătăților și utilizării actuale. Nu sunt cunoscute la momentul evaluării alte limitări sau dispoziții urbanistice asupra proprietății, iar datele sunt conforme cu imobilele din jur.

SARCINI: Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că aceasta se află în posesie legală, responsabilă și ca liberă de sarcini, fără piedici de niciun fel în tranzacționare. Pentru evidențierea sarcinilor înscrise în cartea funciară, a se vedea extrasul de carte funciară pentru informare anexat.

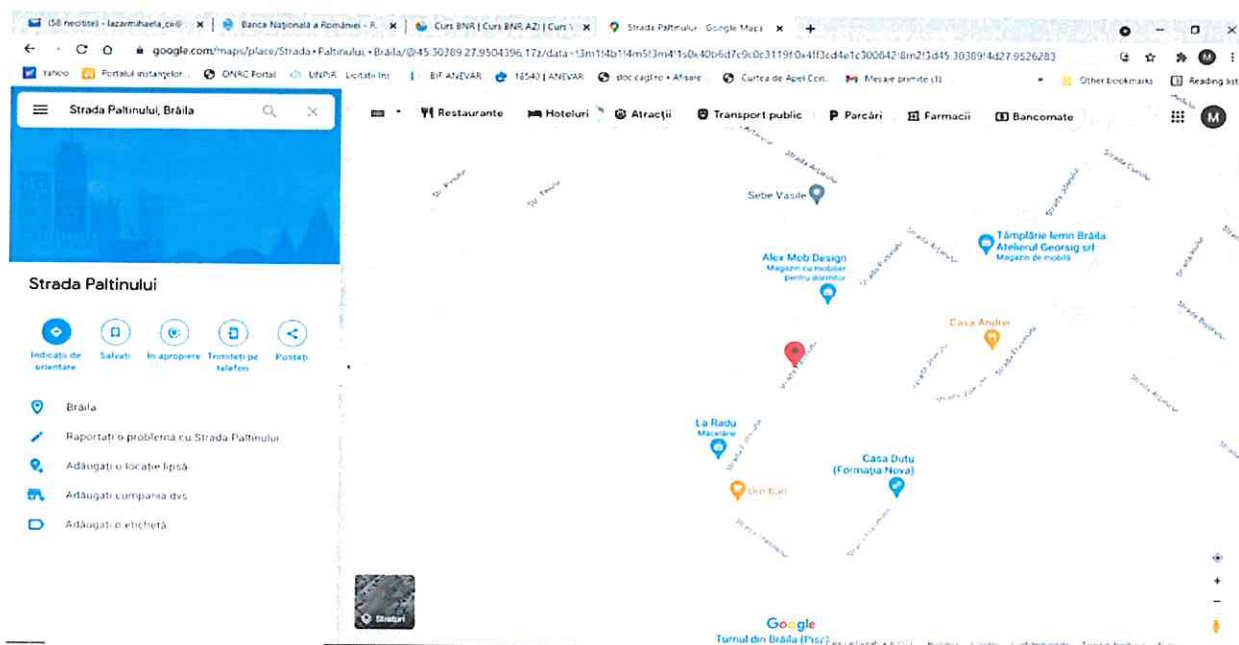
Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini și servituți. Menționăm că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un Certificat de urbanism; descrierea a avut loc prin observarea vecinătăților proprietății evaluate.

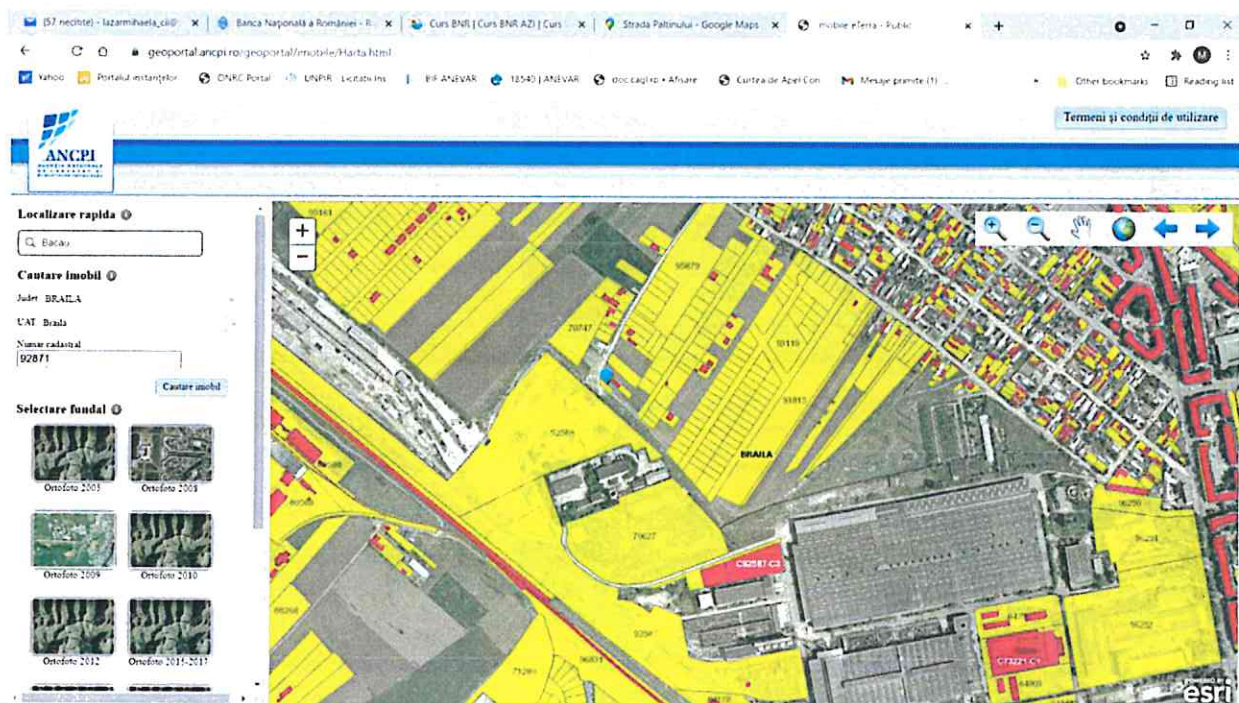
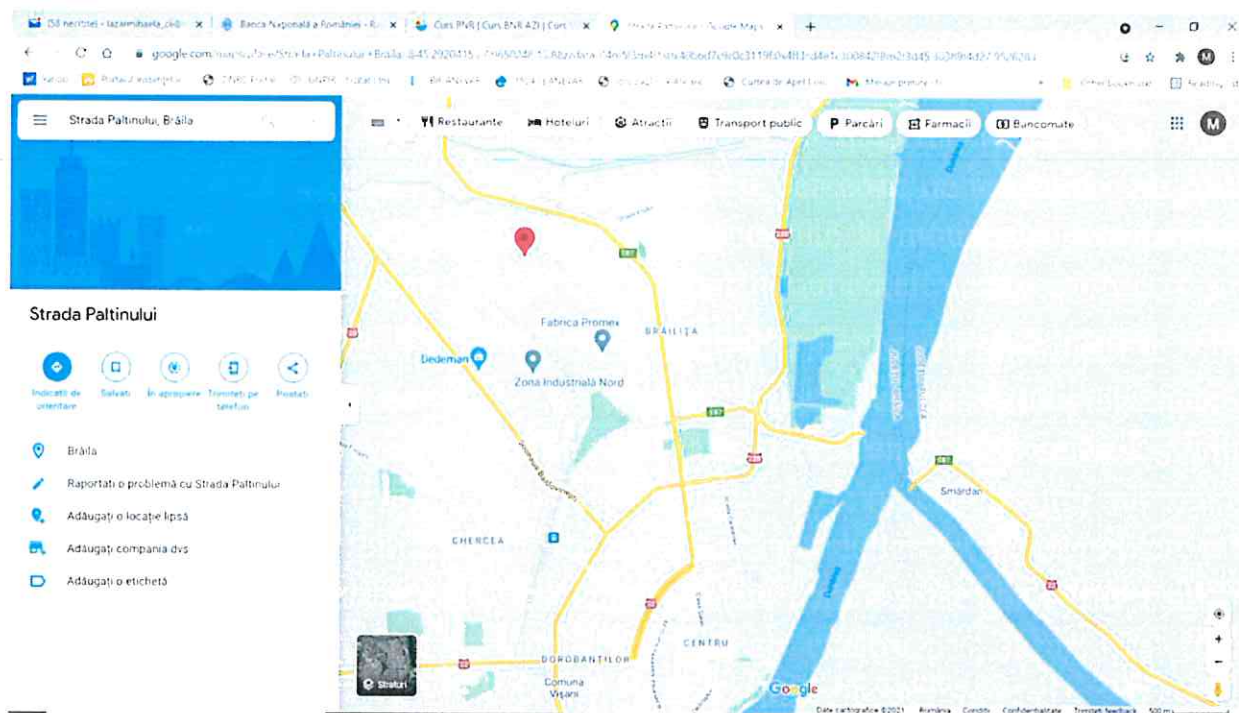
2.1. Prezentare generală

Teren în suprafață de 193 mp, categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Paltinului, nr. 25A, jud Braila, înscris în CF 92871/Mun. Braila, având nr cadastral 92871. Trenul aparține Mun Braila – Domeniul Privat

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspecției efectuate de evaluator, în baza documentelor atasate la prezentul Raport și conform discuțiilor cu proprietarul, este zona periferică a Mun Braila, pe Strada Paltinului nr. 25A cartier Vidin





Este o zona preponderent rezidentiala, caracterizata prin proprietati rezidentiale unifamiliale, cu regim de inaltime parter sau P+1/M. Zona se caracterizeaza in principal prin case unifamiliale. Accesul la proprietate se face direct din Strada Paltinului , strada neasfaltata.

Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori avand in vedere localizarea periferica.

➤ **Date referitoare la amplasament**

- **Suprafața teren: 193 m² (real măsurată)**
- **Categoria de folosință: Cc¹**
- **Topografie/relief: plan**
- **Forma în plan: neregulată , poligonal**

Branșamente utilități:

- ✓ ***Rețea urbană de energie electrică: existentă.***
- ✓ ***Rețea urbană de apă potabilă existentă.***
- ✓ ***Rețea urbană de termoficare: inexistentă***
- ✓ ***Rețea urbană de gaze: inexistentă***
- **Influența colțului – nu este cazul.**
- **Comasare – nu este cazul.**
- **Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.**
- **Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă**
- **Acces: se face din Strada Paltinului, strada pietruită, drum public neamenajat**
- **Trafic auto: redus**

Caracteristici juridice:

- **Utilizare legală – rezidențială.**
- **Alte restricții - nu sunt.**

Caracteristici economice:

- **Taxele și impozitele locale, precum și alte taxe asimilate sunt stabilite prin Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX**
- **Avantaje fiscale - nu este cazul.**

2.3. Analiza pietei

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

2.3.1. Analiza pietei / Definiții/Delimitare piața specifică

Definiții

¹ Cc – clădiri și construcții

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor imobiliare care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor.

Tranzactia imobiliara reprezinta transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicata in tranzactie la cealalta, in schimbul unei sume de bani.

Pretul tranzactiei imobiliare este stabilit de interactiunea dintre cererea si oferta pentru proprietati imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, termenii de piata, piata activa, pret si proprietate imobiliara sunt definiti astfel:

O **piata** este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Caracteristicile inerente ale pietei imobiliare, mai ales **informația imperfecta, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală. Având în vedere faptul că **prețul** bunurilor imobiliare depinde de **valoarea viitoare a datelor fundamentale**, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

O **piata activa** este piata pentru care se inregistreaza suficiente tranzactii astfel încât se poate stabili o valoare de piata pentru bunurile specifice acelei piete.

Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

Piata imobiliara difera de pietele bunurilor sau serviciilor prin urmatoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliara este unica si amplasamentul sau este fix
- numarul de vanzatori si cumparatori care activeaza pe piata imobiliara este relativ mic
- proprietatile imobiliare au valori ridicate si necesita o putere de cumparare mare din partea cererii

- piata imobiliara este sensibila la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca si poate fi influențata de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobânzile, etc.
- piata imobiliara nu se autoregleaza si este deseori influențata de reglementarile guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând intotdeauna un decalaj intre cerere și oferta
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate
- evolutia piețelor imobiliare este dificil de previzionat

Analiza pietei imobiliare este un proces in sase pasi:

- **Analiza productivitatii pietei** (identificarea si analiza caracteristicilor care determina daca o proprietate poate concura efectiv cu proprietati similare).
- **Delimitarea pietei specifice** (regiunea geografica ce cuprinde o proprietate si in cadrul careia este localizat un competitor direct al proprietatii subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **Analiza interactiunii dintre cerere si oferta** (cererea pietei este comparata cu oferta pietei, atât in prezent cât si in viitor, pentru a determina daca exista cerere sau oferta in exces).

- **Previziunea absorbtiei proprietatii subiect pe piata**

➤ **Analiza productivitatii pietei:** consta in identificarea caracteristicilor proprietatii subiect care determina capacitatea sa productiva si utilizarile potentiale ale proprietatii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietatilor comparabile, precum si pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

In aceasta etapa sunt identificate si analizate caracteristicile care determina daca o proprietate poate concura in mod efectiv cu proprietati similare.

Identificarea proprietatii: teren intravilan cc.

Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva): impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un

competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

Tipul proprietății imobiliare subiect: teren intravilan categoria cc:

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator, in 18.08.2021

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate apartinand Primariei Braila- Domeniul Privat care se presupune ca are intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

Dotări funcționale: apa, en el.

Aria pieței: am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zonele periferice ale orasului Braila, cartier Vidin, jud Braila.

Căi de acces: public.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrata proprietatea imobiliara subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piata specifică proprietății imobiliare subiect este cea a terenurilor intravilane categoria cc situate la periferia orasului Braila.

2.3.2. Analiza pietei imobiliare

A) analiza la nivel de tara- generic

Preturile pentru amplasamentele rezidentiale in principalele orase din România nu s-a schimbat semnificativ in ultimele doua luni, insa specialistii atrag atentia ca piata imobiliara va suferi efectele pandemiei de coronavirus, prin griparea vânzarilor, mai ales daca imprumuturile vor fi mai greu de luat.

„Piata imobiliara nu a scapat de efectele pandemiei. La fel ca in 2008, efectele se vad putin mai târziu, vorbim de o defazare in piata imobiliara. In 2008, desi incepuse criza, primele scaderi de pret in Bucuresti s-au vazut la trei luni dupa debutul crizei financiare, iar in orasele mici la sase luni” (Daniel Crainic, director de marketing al portalului imobiliare.ro)

In consecinta, cel putin o perioada, pretul mediu nu ar trebui sa fie afectat.

sursa : (<https://romania.europalibera.org/a/cat-mai-costa-un-apartament-pandemie-riscuri-sunt-vina-criza-domeniul-imobiliar/30601617.html>)

B) analiza pietei specifice identificata anterior a proprietatii subiect

Analiza productivității pieței²

În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.

Utilizarea actuală a proprietății este amplasament pentru dezvoltarea de construcții rezidențiale/comerciale. Caracteristicile fizice, juridice și localizarea proprietății imobiliare subiect au fost prezentate în Cap. III. Prezentarea datelor. Descrierea proprietății imobiliare subiect; Proprietatea imobiliară subiect se încadrează în cadrul segmentului proprietăților imobiliare cu care aceasta concurează.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)³

Pasul 2 presupune segmentarea inițială a pieței pentru a concentra căutările spre asimilarea celor mai bune informații despre regiunea geografică ce cuprinde proprietatea imobiliară subiect și în cadrul căreia sunt localizate proprietăți competitive directe cu proprietatea subiect.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății imobiliare subiect, examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare precum și identificarea și analizarea ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Având în vedere specificul proprietății, *piața imobiliară specifică am definit-o ca fiind piața terenurilor intravilane categoria cc situate la periferia orașului Braila.*

Zona în care este situată proprietatea nu este afectată de poluare fizică, chimică, biologică, umană.

În cadrul pieței delimitate am identificat proprietăți similare cu caracteristici fizice și juridice aproximativ similare cu proprietatea imobiliară subiect, ce concurează cu aceasta.

Analiza cererii⁴

Atributele cererii sunt reprezentate de dorința⁵ și puterea de cumpărare⁶ a cumpărătorului de proprietăți imobiliare de tip industrial, astfel că am urmărit acel segment de piață al potențialilor cumpărători cu interes de a achiziționa o astfel de

² Analiza productivității pieței constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

³ Delimitarea pieței specifice impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

⁴ Analiza cererii presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei definite/delimitate a pieței.

⁵ Dorința reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană.

⁶ Puterea de cumpărare reprezintă capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

proprietate și care au și puterea financiară să o achiziționeze.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul transformărilor rapide și numeroase din domeniul economico-financiar care au condus la intensificarea vulnerabilităților unei piețe aflate în faza de dezvoltare incipientă. Efectele negative ale diminuării activității economice și a celei în domeniul construcțiilor si-au regăsit reful și pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, la contracții succesive ale pieței.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții. Tranzacțiile în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piață depășește de multe ori 12 luni.

Cererea vine din rândul persoanelor cu venituri mici. În acest moment se poate vorbi despre o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari.

Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituiți în cerere nu este susținută de schimbările sociale, sanitare, economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

Un factor cu repercursiuni negative asupra cererii

- Localizarea în zona periferică a orașului
- Lipsa utilitatilor complete
- Calitatea drumurilor de acces / infrastructura
- Lipsa mijloacelor de transport în comun în imediata apropiere

În ceea ce privește setul de criterii privind selecția unei proprietăți rezidențiale, exceptând prețul care rămâne factorul de decizie în cazul achiziționării, ceilalți factori luați în considerare preponderent sunt: amplasamentul, existența utilităților și facilităților, precum și apropierea și accesul la artere principale de circulație și

transport în comun.

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)⁷

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare.

Conform principiului substitutiei, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață și care prezintă caracteristici similare.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect

Oferte de Terenuri. Oferta de amplasamente libere de construcții este redusă. Prețurile de oferta pentru vânzare de Terenuri în zona periferică au prețuri de tranzacționare cuprinse între 21-34 euro/mp, sau chiar mai mult, în funcție de suprafața terenului, localizare, poziționare, acces, utilități.

Oferta la vânzare se poate negocia până la 5-10%.

Oferta provine în general de la persoane fizice.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă⁸

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți

⁷ **Analiza ofertei** presupune estimarea ofertei disponibile și care este așteptată să fie disponibilă pentru a satisface cererea determinată în etapa precedentă. Se fac investigații asupra concurenței, construcțiilor noi, demolărilor, conversiilor și spațiilor libere.

⁸ **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** presupune definirea raportului cerere-ofertă, în prezent și în viitor pentru a determina preferințele pieței, susținerea ierarhiei valorilor, prezentarea istoricului relevant de evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile care caracterizează piața după o perioadă de prognoză.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

În concluzie, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în scădere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor crescător, astfel că oferta este superioară cererii, o astfel de piață fiind denumită piața cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare constituite în ofertă.

Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață⁹

Prin compararea caracteristicilor proprietății imobiliare subiect cu cele ale proprietăților imobiliare competitive, se poate determina absorbția proprietății imobiliare evaluate, în condiții de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute. Ratele de absorbție istorice pot sprijini o fundamentare a duratei generale a schimbărilor ciclice ale cererii și ofertei de proprietăți imobiliare similare cu subiectul.

În momentul de față nu dețin informații despre tranzacții de proprietăți similare cu subiectul, piața fiind foarte puțin activă. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

Pe fondul economic actual, având în vedere situația de pe piața bancară: scăderea gradului general de îndatorare, creșterea dobânzilor, scăderea numărului de tranzacții pe piața specifică, limitarea unor activități economice, urmează o perioadă de scădere și mai mare a cererii în raport cu oferta și, implicit există posibilitatea scăderii prețurilor.

⁹ Previziunea absorbției proprietății subiect în piață-prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Definitii si concepte Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind "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"

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ✓ cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- ✓ cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza CMBU a terenului considerat liber

Testul de permisibilitate legală

Observarea vecinătății nu relevă aspect care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea rezidențială unifamilială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării.

Testul pentru posibilitate fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale, aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul este destinat dezvoltării de proprietăți de tip rezidențial-locuință unifamilială. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților partial și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei construcții conforme cu standardul zonei. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces în comparație cu loturile existente în vecinătate. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială este fizic posibilă.

Testul fezabilității financiare

Analiza pieței a relevant oferte de vânzare către utilizatorii finali precum și construcții în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi construcții cu P realizate direct de către proprietarii terenului, iar acest lucru nu s-ar fi realizat dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii

- Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este amplasament pentru proprietate rezidențială
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final, clienți persoane fizice care doresc să achiziționeze o astfel de proprietate pentru dezvoltare rezidențială. Dezvoltarea ideală/construcția ideală¹⁰ este pentru o locuință P, în standardele zonei, cu finisaje medii. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în împrejmuire și alei interioare.

¹⁰ Dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească următoarele criterii: să profite la maximum de cererea de piață potențială a terenului, să fie în conformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracteristicile ariei de piață și să conțină componentele cele mai potrivite din punct de vedere al prețului.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor , implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierii, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecieria functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1 . Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitie) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

4.2. Valoarea terenului

EVALUAREA TERENULUI ȘI AMPLASAMENTULUI

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020-Glosar, termenii de teren și amplasament sunt utilizați astfel:

- ⇒ terenul - pentru a descrie "o parcelă de pământ căreia nu i s-a adus nicio îmbunătățire și care se află în starea sa naturală"
- ⇒ amplasamentul – pentru a descrie o suprafață de teren liber, delimitată fizic și „amenajată astfel încât să fie pregătită pentru a anumită utilizare"

Metodele de evaluare a terenului considerat liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului considerat liber sunt:

- Metoda comparației directe: “cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile”¹¹. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

¹¹Standardele de evaluare a bunurilor, București, 2020-GEV 630 Evaluare bunurilor imobile

- Metode alternative:

- Extracția de pe piață¹²
- Alocarea (proportia)¹³
- Tehnicile capitalizării venitului (Capitalizarea directă-Metoda reziduală¹⁴, Capitalizarea directă-Capitalizarea rentei funciare¹⁵, Analiza fluxului de numerar actualizat-Metoda parcelării și dezvoltării¹⁶).

Metoda de evaluare a terenului considerat liber utilizată în prezentul raport de evaluare este metoda comparației directe, justificarea alegerii constând în existența pe piață de oferte de vânzări comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației directe au fost următoarele:

1) **Identificarea proprietății imobiliare subiect.** În cadrul acestei etape a fost identificată aria de piață, vecinătățile, localizarea proprietății subiect, descrierea proprietății din punct de vedere juridic și fizic, au fost prezentate date referitoare la istoricul proprietății imobiliare subiect, la caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului. (Cap.Prezentarea datelor. Descrierea proprietății subiect)

2) **Cercetarea pieței imobiliare specifice.** În cadrul acestei etape au fost identificate caracteristicile pieței imobiliare delimitate de localizarea și specificul proprietății imobiliare subiect-teren considerat liber, cu disponibilitate de dezvoltare ulterioară pentru proprietate similară, oferte de vânzare comparabile cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul proprietății, data ofertării, dimensiunile, localizarea și zonarea, caracteristicile fizice și amenajările existente. (Cap.Analiza pieței imobiliare).

3) **Verificarea informațiilor.** Am considerat toate informațiile primite ca fiind corecte și reale, fiind verificate și completate telefonic. În cazul în care aceste

¹²Metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul unei proprietăți construite, prin scaderea valorii contribuției construcțiilor, estimate prin metoda costului de înlocuire net.

¹³Se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptual contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

¹⁴Capitalizarea directă-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similar de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

¹⁵Capitalizarea directă-Capitalizarea rentei funciare este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate.

¹⁶Analiza fluxului de numerar actualizat-Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF). Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare defabilă din punct de vedere financiar.

informații sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

4) Elementele de comparație. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020-Glosar, **elementele de comparație** sunt reprezentate de "**caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.**"

5) Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată. Fiecare element de comparație rezultă din analizarea informațiilor centralizate a fost trecut în Grila datelor de piață-Analiza comparativă iar ajustările în plus sau în minus efectuate prețurilor de ofertă a terenurilor comparabile reflectă comportamentul vânzătorilor și cumpărătorilor implicați în tranzacții imobiliare similare.

Astfel, am luat în considerare și am comparat toate diferențele rezonabile între amplasamentele comparabile și subiect, diferențe care influențează valoarea de piață și la care piața este deosebit de sensibilă la momentul evaluării. Pe baza acestor diferențe am aplicat ajustări fiecărei comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punctul de vedere al prețului unitar sau prețului total, pe toată durata analizei.

Unitatea de comparație utilizat în analiză este prețul pe metru pătrat, recunoscută de piața terenurilor intravilane considerate libere la data evaluării.

6) Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii. După parcurgerea etapelor prezentate anterior și după aplicarea tuturor ajustărilor prezentate în Grila datelor de piață-Analiza comparativă a rezultat un interval de valori al valorii de piață. Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate prețurilor de ofertă ale acestora, am selectat valoarea de piață a proprietății imobiliare comparabile care a prezentat cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect și care a avut nevoie de cel mai mic număr de ajustări determinat de diferențele rezultate din punctul de vedere ale elementelor de comparație luate în calcul în efectuarea analizei.

Analiza comparativă a constatat într-un proces de combinare a două tehnici cantitative, a analizei pe perechi de date și analiza a datelor secundare pentru a

identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica aceste ajustări.

Descrierea proprietăților comparabile utilizate în evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Fișa de colectare a informațiilor de piață					
Teren Braila, cart. Vidin, Strada Paltinului, nr 25A					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața amplasament (mp)	193 mp	800 mp	500 mp	770 mp	500 mp
Preț de ofertă (€/m ²)	-	21.00 €/m ²	21.00 €/m ²	21.00 €/m ²	22.00 €/m ²
Localizare	Braila, cart. Vidin, Strada Paltinului, nr 25A	Braila, Catanga-Marna	Braila, Vidin, Cart Tei	Braila, Vidin, Cart Tei	Braila, Vidin, str Artaruhui
Suprafața amplasament (mp)	193 mp	800 mp	500 mp	770 mp	500 mp
Utilități disponibile	utilitati-apa, en el	in zona	in zona	in zona	in zona
Acces	drum pietruit/pamant	similar	similar	similar	similar
Forma în plan/topografie	poligonal/drept	similar	similar	similar	similar
Utilizare	intravilan cc	similar	similar	similar	similar
Cost demolare	liber	liber	liber	liber	liber
Sursa		https://www.storia.ro/ro/oferta/2-loturi-de-teren-in-suprafata-de-800-mp-IDmsEr.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/vidin-progresul/teren-constructii-de-vanzare-XCK803004?lista=4614292&listing=1&moidviz=3037238460	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/vidin-progresul/teren-constructii-de-vanzare-XCK803003?lista=4614292&listing=1&moidviz=3037238460	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/vidin-progresul/teren-constructii-de-vanzare-XV0103MPC

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Grila datelor de piață - analiza comparativă						
Teren Braila, cart. Vidin, Strada Palatinului, nr 25A						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Preț de ofertă (€/mp)	-	21.00	21.00	21.00	22.00	
Marjă de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	
Preț estimat de vânzare (€/mp)		19.95	19.95	19.95	20.90	
Explicatii ajustari						
marja de negociere in intervalul mediu specific de piață in cond actuale ale pietei imobiliare						
Ajustări specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	0	
Preț ajustat (€)		19.95	19.95	19.95	20.90	
Explicatii ajustari						
nu s-au aplicat ajustari						
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	0	
Preț ajustat (€)		19.95	19.95	19.95	20.90	
Explicatii ajustari						
nu s-au aplicat ajustari						
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	0	
Preț ajustat (€)		19.95	19.95	19.95	20.90	
Explicatii ajustari						
nu s-au aplicat ajustari						
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	0	
Preț ajustat (€)		19.95	19.95	19.95	20.90	
Explicatii ajustari						
nu s-au aplicat ajustari						
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Ajustare (%)			0%		0%		0%
Ajustare (€)			0		0		0
Preț ajustat (€)			19.95		19.95		20.90
Explicatii ajustari							
Elemente de comparație		Subiect	nu s-au aplicat ajustari				
Ajustări specifice proprietății							
Localizare		Braila, cart. Vidin, Strada Paltinului, nr 25A	Braila, Catanga-Marna	Braila, Vidin, Cart Tei	Braila, Vidin, Cart Tei	Braila, Vidin, str Artarului	
			similar	similar	similar	similar	
Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%	
Ajustare (€)			0.00	0.00	0.00	0.00	
Preț ajustat (€)			19.95		19.95		20.90
Explicatii ajustari							
nu au fost necesare ajustari comparabilele fiind situate in aceeași zona periferică							
Suprafața amplasament (mp)		193 mp	800 mp	500 mp	770 mp		500 mp
Ajustare (%)			2%	2%	2%		2%
Ajustare (€)			0.40	0.40	0.40		0.42
Preț ajustat (€)			20.35	20.35	20.35		21.32
Explicatii ajustari							
au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor, cuantumul ajustarilor fiind estimat in functie de preturile de oferta minime si maxime pentru terenuri cu caracteristici similare cu terenul subiect dar de marimi diferite 2% considerat rezonabil si recunoscut pe piata (pt terenurile mai mari preturile sunt in medie mai mici cu 2%)							
Utilități disponibile		utilitati-apa, en el	in zona	in zona	in zona		in zona
Ajustare (%)			2%	2%	2%		2%
Ajustare (€)			0.41	0.41	0.41		0.43
Preț ajustat (€)			20.76	20.76	20.76		21.74
Explicatii ajustari							
in vedere aplicarii acestei ajustari s-a luat in calcul faptul ca loturile comparabile nu au apa si en el pe teren ci la limita proprietatii; s-a considerat un cost de 2% de aducere a utilitatilor similare pe amplasament							
Acces		drum pietruit/pamant	similar	similar	similar		similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%		0%
Ajustare (€)			0	0	0		0
Preț ajustat (€)			20.76	20.76	20.76		21.74

Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari			
Forma în plan/topografie	regulată/drept	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		20.76	20.76	20.76	21.74
nu s-au aplicat ajustari					
Explicatii ajustari		nu s-au aplicat ajustari			
Utilizare	intravilan cc	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		20.76	20.76	20.76	21.74
nu s-au aplicat ajustari					
Explicatii ajustari		nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		0.81	0.81	0.81	0.84
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț ajustat (€)		20.76	20.76	20.76	21.74
Ajustare totală brută procentuală (%)		4%	4%	4%	4%
Ajustare totală brută absolută (€)		1	1	1	1
Comparabila cu cea mai mică ajustare brută absolută și care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic cu proprietatea subiect este comparabila D astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei D de 21.74 euro/mp.					
Suprafața amplasament (mp)	193 mp				
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)- euro/mp		21.74 euro/mp		107.11 lei/mp	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)		4,197 euro		Curs valutar BNR:	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)		20,700 lei		4.9259	

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemanări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății comparabile D unde Pret corectat/mp = 21.74 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 107 lei/mp, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică, terenul dispune de aceleași utilități, este situat la doar 1-2 străzi distanță, acces etc. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculează care este suma valorilor absolute ale corecțiilor și suma algebrică a corecțiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții. Deoarece corecția totală este mai mică pentru imobilul D, rezultă că valoarea de piață estimată rotunjită pentru terenul în suprafață de 193 mp este de 21.74 E/mp.

2020- Valori orientative ale proprietăților imobiliare din județul 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
9.	Sos.Baldovinesti	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	40.000

NOTA

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

** S-a luat în considerare că terenurile au deschidere la soselele naționale.

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

- În situația în care terenul intravilan agricol se află în alte zone decât cele de mai sus, se va lua în considerare zona corespunzătoare cea mai apropiată și se va diminua cu 15 % (valabil și pentru terenurile situate în județ).

• Pentru terenurile intravilane sau extravilane, categoria curți- construcții, aparținând fostelor platforme industriale sau agricole, din

Estimarea redevenței- superficiei

Conform **prevederilor legale** „, limita minimă a pretului superficiei se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare a terenului în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a superficiei se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 ani și maxim 49 ani a pretului de vânzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i}$$

$r/s =$ redeventa-superficia anuala

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

Valori recente:

Data	Rata dobânzii de politică monetară (% p.a.)	Rata dobânzii la facilitatea de creditare (lombard) (% p.a.)	Rata dobânzii la facilitatea de depozit (% p.a.)
	BNRDOBI_DPM	BNRDOBI_DEF	BNRDOBI_DEF
iul.2021	1,25	1,75	0,75
iun.2021	1,25	1,75	0,75
mai.2021	1,25	1,75	0,75
apr.2021	1,25	1,75	0,75
mar.2021	1,25	1,75	0,75
feb.2021	1,25	1,75	0,75
ian.2021	1,25	1,75	0,75
dec.2020	1,50	2,00	1,00
nov.2020	1,50	2,00	1,00
oct.2020	1,50	2,00	1,00
sep.2020	1,50	2,00	1,00
aug.2020	1,50	2,00	1,00

Sursa: <https://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx>

	Luna	Dobanda
1	Aug-20	1.5
2	Sep-20	1.5
3	Oct-20	1.5
4	Nov-20	1.5
5	Dec-20	1.5
6	Jan-21	1.25
7	Feb-21	1.25
8	Mar-21	1.25
9	Apr-21	1.25
10	May-21	1.25
11	Jun-21	1.25
12	Jul-21	1.25
	MEDIA	1.35%

Ri = Riscul investitiei Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	1.30%
conditii economice	0.80%
management	0.50%
Risc interior	1.20%
localizare	0.60%
dimensiune/calitatea spatiului	0.60%
TOTAL	2.50%

K = 1.35 % + 2.50 %	
	K = 3.85%
	20.62

Calculul se va efectua pentru suprafata de 193 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafacie;

$$\sum_{i=1}^n 1 / (1 + k)^i$$

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	107.11	lei/mp
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	193	mp
Valoare teren (lei)	20,700	valoare lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE		
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	5.19	
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1002.61	

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.43
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	83.55

curs BNR la 18.08.2021	lei/euro	4.9259
------------------------	----------	--------

Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta

metoda indeplineste criteriul preciziei si criteriul cantitatii si calitatii informatiilor.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a **TERENULUI** in suprafata de 193 mp, apartinand **MUNICIPIULUI BRAILA** Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Paltinului, nr. 25A , jud Braila, inscris in CF 92871/Mun. Braila, avand nr cadastral 92871 evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 20.700 lei sau 4.197 euro la data de 18.08.2021 .

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	107.11	lei/mp
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	193	mp
Valoare teren (lei)	20,700	valoare lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE		
Superficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	5.19	
Superficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1002,61	

Superficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.43
Superficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	83,55

Expert Evaluator EPI, EBM
Ec. Lazar Mihaela

