

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 31

din 28.01.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 40,00 mp, situat în Brăila, str. Dej nr. 28, NCP 97619, în favoarea
teren pe care se află amplasate
construcțiile C4 și C5, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea
, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub
nr. 35062/23.11.2021;

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, 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, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 528/30.09.2021, anexa 1.144, poziția nr. 4;

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 40,00 mp, situat în Brăila, str. Dej nr. 28, NCP 97619, în favoarea
, teren pe care se află
amplasate construcțiile C4 și C5, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **13,8 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 superficie în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

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

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,
ALEXANDRU JANTEA – CRICAN

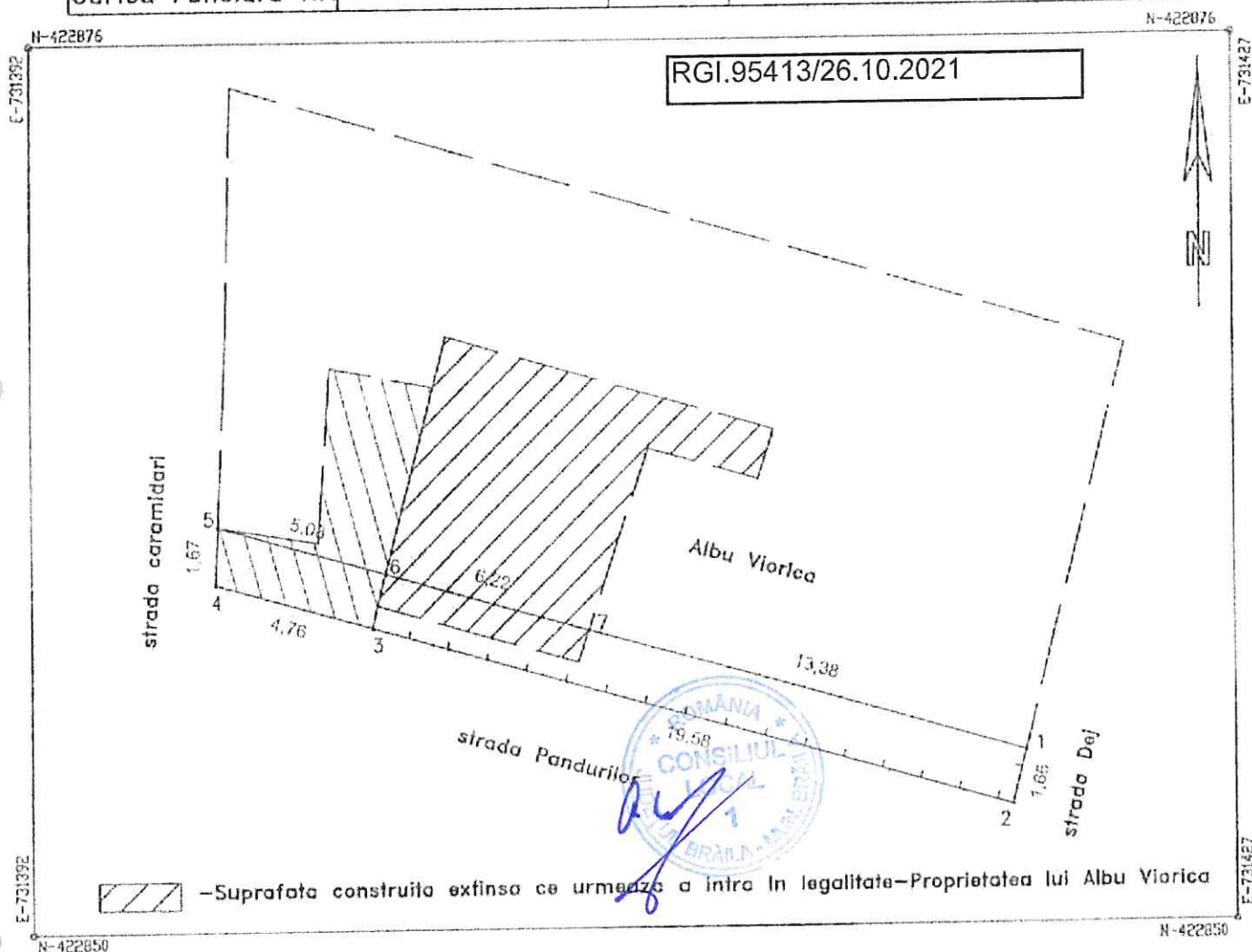
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
97619	40	Mun. Braila, strada Dej, nr.28	
Cartea Funciara Nr.		UAT	Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	40	teren imprejmuit cu constructie+neamprejmuit la N, gard lemn la E,
	Total	40	gard lemn+constructie la S, constructie la V
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Suprafata totala masurata =40mp			
Suprafata din acte =40mp			
 Executant PFA DINCA NICU Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea informatiilor documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Gheorghe Scarlet Digitally signed by Gheorghe Scarlet Date: 2021.10.26 13:14:28 +03'00'	
Data: 21.10.2021 DINCA NICU		DINCA NICU 2021.10.25 15:16:33+03'00'	

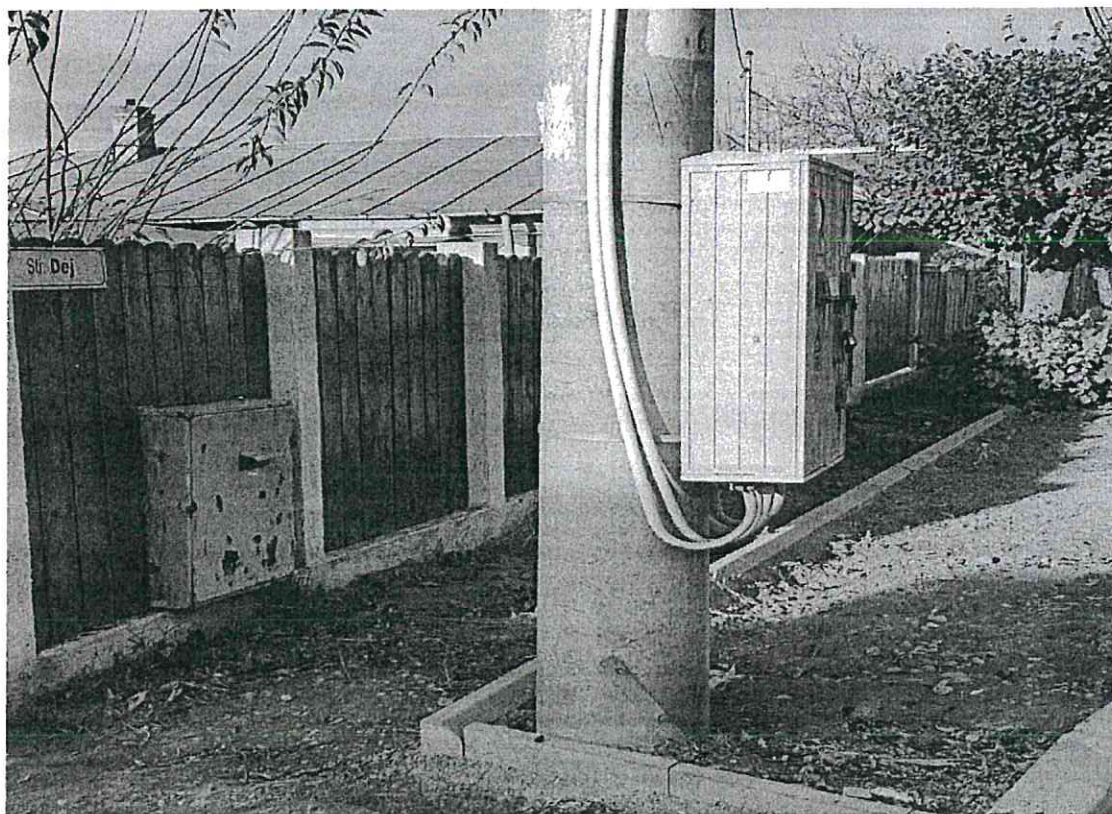
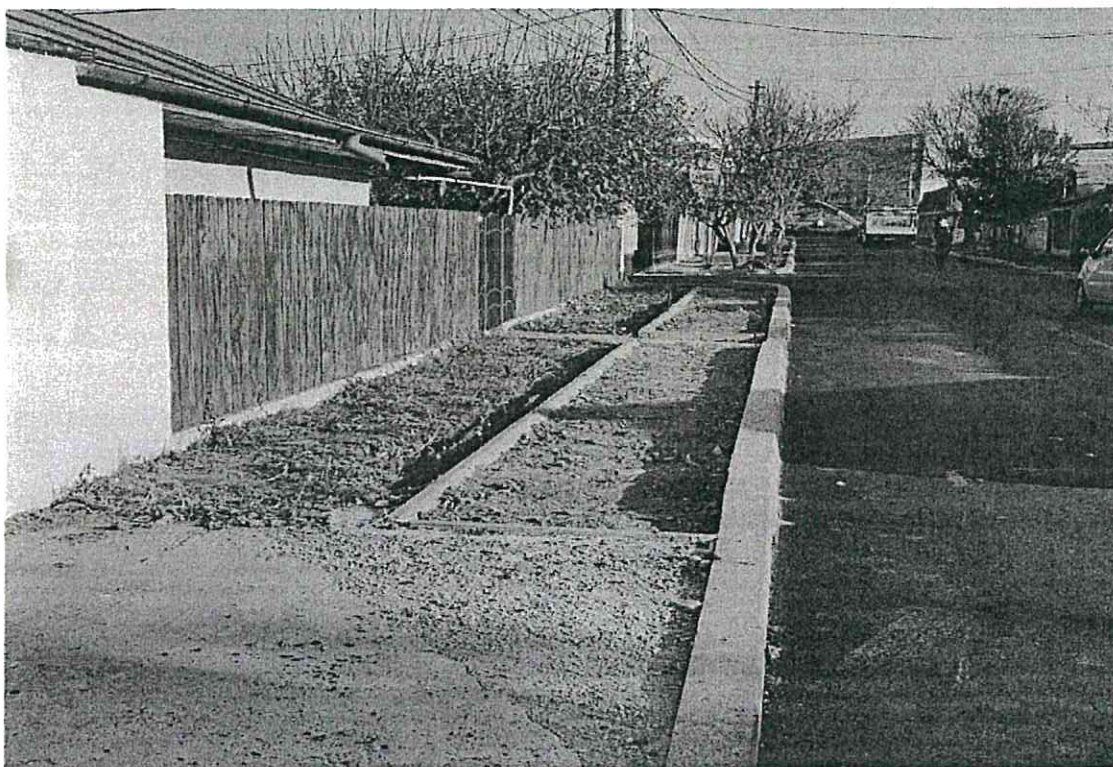
Roman Marina-Ionela, evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Brăila, strada Celulozei nr. 46 Telefon: 0761.652.203 Mail: romanmarina543@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

Nr.1/22.11.2021

SCOPUL EVALUĂRII :	Estimarea valorii de piață pentru stabilirea prețului anual al dreptului de suprafață, în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros
OBIECTUL EVALUĂRII:	Teren intravilan cu suprafața 40 mp
ADRESĂ IMOBIL :	Strada Dej nr. 28, Brăila
CLIENT :	
UTILIZATOR DESEMNAȚ:	Primăria Municipiului Brăila
EVALUATOR :	Roman Marina-Ionela, membru titular ANEVAR
DATA EVALUĂRII :	19.11.2021
DATA RAPORTULUI :	22.11.2021



CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	5
1.1 Sinteza raportului de evaluare	5
1.2 Certificarea evaluatorului	6
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1 Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	7
2.3 Scopul evaluării	7
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5 Tipul valorii	7
2.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului	8
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea..	8
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	9
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.11 Declararea conformității cu SEV ale ANEVAR	10
2.12 Descrierea raportului	10
3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	10
3.2 Descrierea situației juridice	12
3.3 Descrierea avizelor urbanistice și a restricțiilor de dezvoltare	12
3.4 Descrierea terenului	13
3.5 Date privind istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1 Definirea produsului imobiliar	14
4.2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)	15
4.3 Analiza cererii	16
4.4 Analiza ofertei	17
4.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	19
4.6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	19
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber	20
5.2 Cea mai bună utilizare a terenului construit	21
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
6.1 Comparația directă	21

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..	28
7.1 Analiza rezultatelor	28
7.2 Concluzia asupra valorii	28
8. ANEXE	30
8.1 Acte de proprietate	30
8.2 Extras de carte funciară	35
8.3 Plan de amplasament geoportal ancpi	38
8.4 Hartă poziționare comparabile	38
8.5 Prezentare comparabile	39
8.6 Foto teren evaluat	43
8.7 Informații diverse	44

1.INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului de evaluare

Proprietatea imobiliară evaluată este un teren intravilan în suprafață de **40 mp**, situat pe strada Dej nr.28, cod poștal 817181, municipiul Brăila, județul Brăila, având numărul de carte funciară 97619.

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este evaluat în **ipoteza de teren liber**.

Clientul este solicitantul dreptului de suprafață,

Deținătorul **dreptului deplin de proprietate** este Primăria Municipiului Brăila, domeniul privat.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Municipiului Brăila și Albu Viorica, proprietatea imobiliară fiind inspectată și evaluată spre informarea clientului cu privire la valoarea de piață a acesteia, în **scopul stabilirii nivelului de preț al suprafeței lei/mp/an**.

Moneda folosită pentru estimarea valorii este **euro și lei**.

Curs valutar BNR la data evaluării : **1 euro = 4.949 lei**.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, **estimată pentru dreptul absolut de proprietate** pe baza pe datelor incluse în raportul de evaluare și **recomandată** pe baza raționamentului evaluatorului, la data de **19.11.2021** este:

*Valoarea de piață estimată prin
metoda comparației directe*

2.800 euro echivalent a 13.800 lei

Nivelul de preț al suprafeței a fost calculat conform metodologiei stabilite prin H.C.L.M Brăila nr. 263/28.05.2021 (care modifică H.C.L.M Brăila nr.101/30.03.2017): valoarea de piață estimată prin prezentul raport de evaluare se împarte la 25 de ani. Din verificările efectuate, nu s-a constatat necesitatea unor costuri de lucrări de infrastructură.

Valoare preț suprafață

13,8 lei/mp/an respectiv 1,15 lei/mp/lună.

Raportul de evaluare a fost întocmit conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor**, ediția 2020, adoptate de **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)**.

Raport întocmit la data de: **22.11.2021**

De către :

Roman Marina-Ionela

Membru titular ANEVAR, specializarea EPI

Legitimație nr.: 19272, val. 2021

Braila



1.2 Certificarea evaluatorului

Subsemnata Roman Marina-Ionela, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific prin prezenta că :

- afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale specifice;
- analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale sunt imparțiale și nu au fost influențate de terțe părți;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune ;
- 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 ;
- remunerația mea nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- inspecția proprietății evaluate a fost făcută de mine personal;
- posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent și nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare ;
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ale ANEVAR și a Codului de conduită al profesiei de evaluator autorizat.

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Roman Marina-Ionela, în calitate de membru titular al ANEVAR, specializarea EPI – evaluarea proprietății imobiliare, număr legitimație 19272, valabilă 2021, de profesie economist, absolvent al facultății de Management și Marketing în Afaceri Economice.

Domiciliu : localitatea Brăila, strada Celulozei nr.46, cod poștal : 810278.

Telefon : 0761.652.203

Mail : romanmarina543@gmail.com



2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client :

Utilizator desemnat : Primăria Municipiului Brăila

Raportul de evaluare este confidențial și este destinat strict clientului și oricăror utilizatori desemnați de acesta iar evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea dacă acesta este utilizat de către terțe persoane, în nicio circumstanță.

2.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei misiuni de evaluare îl constituie informarea clientului cu privire la **valoarea de piață estimată** a proprietății imobiliare situate pe strada Dej nr.28, municipiul Brăila, jud. Brăila, **în vederea estimării nivelului de preț al suprafeței lei/mp/an.**

Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat strict în scopul menționat mai sus. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă informațiile din prezentul raport de evaluare sunt folosite în alte scopuri decât cel declarat.

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Identificarea proprietății imobiliare, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, s-a făcut pe baza documentelor primite de la beneficiar, cu ocazia **inspecției efectuate în data de 19.11.2021**, în prezența solicitantului dreptului de suprafață, Albu Viorica, asupra

- teren intravilan, 40 mp ; terenul are pe el extinderi ale unor construcții dar subiectul prezentei evaluări îl constituie doar terenul ;

- adresa proprietății : strada Dej nr.28, cod poștal 817181, municipiul Brăila, județul Brăila, având numărul cadastral 97619 și dreptul de proprietate intabulat în Cartea Funciară numărul 97619, Brăila;

Primăria municipiului Brăila, domeniul privat, deține un **drept de proprietate deplin** asupra terenului identificat; acest drept de proprietate deplin are trei atribute specifice : posesia (dreptul de a stăpâni), folosința (dreptul de a-l folosi și de a-i culege faloasele materiale) și dispoziția (dreptul de a dispune de bun).

Dreptul evaluat prin prezentul raport de evaluare este **dreptul de proprietate deplin.**

Proprietatea imobiliară este liberă de sarcini, conform extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție – copie atașată raport.

2.5 Tipul valorii

În concordanță cu scopul declarat, **estimarea nivelului de preț al suprafeței lei/mp/an**, evaluarea terenului liber de 40 mp a urmărit **estimarea valorii de piață** a acestuia, așa cum este ea definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 104), ediția 2020**, adoptate de ANEVAR :

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

Moneda în care s-a făcut estimarea valorii de piață este **euro și lei**.

2.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Data inspecției: **19.11.2021**

Data evaluării: **19.11.2021**

Data raportului: **22.11.2021**

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea efectuării evaluării,

- a fost studiată hotărârea de consiliu local municipal nr.528/30.09.2021 prin care a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului care face obiectul prezentei evaluări ;
- a fost verificată documentația cadastrală și extrasul de Carte Funciară prin care s-a intabulat dreptul de proprietate asupra terenului ;
- s-a efectuat inspecția integrală a proprietății imobiliare în prezența solicitantului dreptului de suprafață,
- s-au colectat date cu privire la proprietăți imobiliare comparabile aflate în aria de piață, începând cu vecinătățile dar nelimitând căutarea la acestea ;
- s-au efectuat verificări telefonice ale veridicității informațiilor găsite despre proprietățile comparabile ;
- s-au colectat informații despre piața specifică din localitatea Brăila.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Prezentul raport de evaluare are la bază informații despre :

- natura dreptului de proprietate: drept de proprietate deplin conform extrasului de Carte Funciară numărul 97619, Brăila, eliberată ca urmare a cererii nr. 95413 din 26.10.2021;
- datele de identificare a proprietății: adresa, inspecție pe teren, documentație cadastrală ;
- date despre situația juridică a proprietății și suprafața acesteia: din extrasul de Carte Funciară numărul 97619, Brăila, eliberată ca urmare a cererii nr. 95413 din 26.10.2021;
- informații despre istoricul proprietății: din HCLM Brăila nr. 528/30.09.2021 ;
- informații despre piața imobiliară din localitatea Brăila: site-uri specializate în vânzări de proprietăți imobiliare similare (www.olx.ro; www.storia.ro)
- informații din surse publice de informații: ANCPI ; INS ; google maps ; ziare locale ;

- metodologia de întocmire a unui raport de evaluare : Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ANEVAR.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție de către proprietari și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Conform **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, din Standardele de evaluare a bunurilor**, ediția 2020, *« ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate. »*

În spiritul definiției mai sus enunțate, prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza documentelor care atestă dreptul de proprietate, furnizate în copie de proprietari iar 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. Trebuie ținut cont de faptul că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau arendată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. **Proprietatea imobiliară se evaluează în ipoteza că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.**

Suprafața de 40 mp a fost preluată din documentația cadastrală, proprietatea nefiind expertizată în detaliu iar evaluatorul neavând calificarea necesară pentru a efectua măsurători și a garanta corectitudinea datelor prevăzute în acte.

Dacă nu se precizează în raport, **se presupune că la efectuarea inspecției evaluatorul nu a constatat defecte vizibile ale proprietății**, acesta neputând fi considerat răspunzător pentru nementionarea în raport a stării ascunse sau invizibile a proprietății care ar putea afecta valoarea de piață a acesteia. 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

În lipsa oricăror indicii referitoare la existența unor contaminări naturale sau chimice, **proprietatea evaluată este considerată nepoluată**, evaluatorul neefectuând investigații speciale în acest sens.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării, orice schimbări aparute în piață și condițiile de piață putând afecta valoarea estimată, ea devenind incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul a obținut, din **surse** pe care le consideră a fi **credibile, informații și opinii** necesare întocmirii raportului de evaluare **pe care le consideră adevărate și corecte.**

Ipoteze speciale

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este evaluat în **ipoteza de teren liber** deși pe el s-a constatat existența unor extinderi ale construcțiilor edificate pe terenul aflat în vecinătate.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și nu poate fi utilizat decât în scopul declarat de acesta.
- Raportul de evaluare nu poate fi utilizat decât de către client și utilizatorul desemnat de acesta. Utilizarea lui de către o terță persoană se va face cu acordul prealabil al autorului raportului și al clientului.
- Conținutul raportului de evaluare este confidențial, el fiind destinat clientului și utilizatorului desemnat iar autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul nu-și asumă răspunderea față de alte persoane care intră în posesia unei copii a raportului de evaluare, în afara clientului și utilizatorului desemnat de acesta.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu dă dreptul publicării acestuia, integral sau parțial, fără acordul prealabil, în scris, al evaluatorului.

2.11 Declararea conformității cu SEV

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a făcut cu respectarea **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, ANEVAR**, după cum urmează:

SEV 100 Cadru 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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid)

2.12 Descrierea raportului

În elaborarea raportului s-au respectat cerințele **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 Raportare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile** din **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ANEVAR**.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată în municipiul Brăila, oraș reședință a județului Brăila. Județul Brăila este situat în sud-estul României, în Câmpia Română și se întinde pe o suprafață totală de 4.766 km pătrați ocupând o parte din Lunca Siretului inferior, o parte din Câmpia Bărăganului, mici porțiuni din Câmpia Salcioara și Câmpia Buzăului. În est, județul Brăila cuprinde Insula Mare a Brăilei. El reprezintă 2% din suprafața întregii țări.

Orașul Brăila ocupă nord-estul județului, o zonă complexă de contact între unități fizico-geografice variate: Lunca Dunării, Câmpia Brăilei și Câmpia Siretului Inferior, și se află la 200 km distanță de capitala României. Coordonatele geografice ale Brăilei, 45°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică, o poziționează la intersecția a trei provincii istorice românești – Țara Românească, Moldova și Dobrogea – pe Dunărea inferioară, acolo unde aceasta se reunește prin cele două brațe ale sale, Dunărea Nouă și Dunărea Veche.

Populația orașului Brăila, a cărei primă atestare documentară datează din 1638, a crescut de-a lungul timpului odată cu dezvoltarea economică și extinderea teritorială acestuia. Actualmente, pe fondul dispariției marilor întreprinderi industriale și a diminuării activității portuare (în 1836 Brăila avea statut de porto-franco), care în trecut situau orașul pe harta celor mai importante orașe din Europa, demografia Brăilei cunoaște un accentuat regres. Creșterea șomajului și scăderea nivelului de trai au făcut ca de la 234.110 locuitori înregistrați în 1992, la recesământul din 2011 Brăila să aibă 180.302 locuitori.

Conform statisticilor Direcției Regionale de Statistică, în Brăila, în iulie 2021 câștigul salarial mediu nominal net era de 2.759 lei față de 3.545 lei la nivel național.

Rata șomajului era de 3.3 % în august 2021 iar rata natalității se menține în scădere față de rata mortalității.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este localizată în municipiul Brăila, pe strada Dej nr. 28, cod poștal 817181, cartier Lacu dulce, o zonă edilitară de tip cartier rezidențial de locuințe unifamiliale modeste, străzi preponderent recent asfaltate și trafic rutier redus ; zona 3 rezidențială ; zonă de impozitare "D".

Localizare proprietatea imobiliară subiect:

Arteră de circulație importantă: Șoseaua Râmnicu Sărat;

Mijloace de transport în comun: pe strada Dej nu se poate ajunge cu mijloace de transport în comun ci doar cu autoturism sau pe jos din stațiile de transport în comun situate pe Șoseaua Râmnicu Sărat linii de autobuz (5, 13, 35, 41);

Distanța până la Primăria Municipiului Brăila: aproximativ 3 km;

Distanța până în centrul orașului: aproximativ 2.5 km;

Distanța până la gara CFR: aproximativ 2 km;

Proximități de interes:

- Liceul teoretic "Panait Cerna"; școala gimnazială "Anton Pann";
- Spitalul Județean cu secția UPU;
- Supermarket Carrefour; Bricostore; Jumbo; magazine mici cu diverse game de produse;
- Bănci: Raiffeisen, BRD și un oficiu al Poștei Române;

Hartă localizare proprietatea imobiliară subiect:



3.2 Descrierea situației juridice

Primăria Municipiului Brăila, domeniul privat, deține asupra proprietății imobiliare subiect al raportului de evaluare, teren intravilan cu suprafața de 40 mp, un **drept de proprietate deplin**, atestat prin HCLM Brăila nr.528/30.09.2021.

Dreptul de proprietate a fost intabulat în **Cartea funciară cu numărul 97619 - Brăila**, proprietatea având **numărul cadastral 97619** - copie extras de carte funciară atașată prezentului raport de evaluare.

3.3 Descrierea avizelor urbanistice și a restricțiilor de dezvoltare

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism prin urmare nu se cunosc eventualele restricții de dezvoltare.

Conform planului de urbanism general, terenul evaluat se află situat în UTR 14 a municipiului Brăila, unde POT-ul maxim este 25% iar CUT-ul maxim este 0.30 ; deschiderea minimă pentru edificare construcții este de 8m – prin urmare terenul subiect al evaluării (deschidere 1.66m) nu poate avea o utilizare individuală.

Din documentele puse la dispoziție de solicitantul dreptului de suprafață asupra terenului de 40 mp, dna Albu Viorica, construcțiile aflate în extindere pe terenul proprietate a municipiului Brăila au fost edificate fără autorizație de construire de către proprietarii anteriori.

3.4 Descrierea terenului

FIȘĂ INFORMAȚII RELEVANTE TEREN	
Subiect	Teren intravilan
Drept de proprietate transmis	Drept de proprietate deplin; Proprietar: domeniul privat al Municipiului Brăila.
Adresa	Strada Dej nr.28 (zona 3 Mun. Brăila)
Amplasare	Intravilan
Suprafața (mp)	40
Destinație	Categoria curți construcții
Topografie	Plană; terenul nu este traversat de niciun curs de apă.
Forma	Regulată, trapezoidală.
Utilități	Utilități existente: - Energie electrică; - Apă potabilă; - Gaze; - Canalizare
Acces	Poziționat pe colț – acces din trei străzi: Dej, Pandurilor și Cărmidari.
Deschidere (ml)	1.66
Adâncime (ml)	24.33
Situația actuală a terenului	Pe teren s-au constatat extinderi ale construcțiilor edificate pe lotul alăturat, identificat cu NCP325/2, CF 95760, proprietar dna Albu Viorica.
Vecinătăți (conform plan de amplasament și delimitare a imobilului)	Pe latura de nord – limită nematerializată; Pe latura de sud – strada Pandurilor; Pe latura de est – strada Dej; Pe latura de vest – strada Cărmidari;

Artere importante în
apropiere

Șoseaua Râmnicu Sărat;

3.5 Istoricul proprietății subiect

În baza H.C.L.M Brăila nr. 528/30.09.2021, anexa 1.144, este atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului de 40 mp, situat pe strada Dej nr. 28 și înscris în cartea funciară nr.97619 Brăila cu numărul cadastral 97619.

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare, concretizate în schimburi de drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Conform teoriilor de specialitate, piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic iar proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere de cumpărare mare. Caracterul inefficient al pieței imobiliare derivă dintr-o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață și există o sensibilitate sporită la stabilitatea veniturilor, la nivelul salariilor și tipul de finanțare care poate fi accesat.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții ; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

4.1 Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Definirea produsului imobiliar este în fapt analiza productivității proprietății prin identificarea de către evaluator a caracteristicilor proprietății subiect în scopul determinării capacității sale productive și a utilizărilor sale potențiale. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de

localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este de **tip teren liber intravilan–destinația: curți/construcții**; caracteristicile fizice și juridice detaliate ale proprietății imobiliare fac obiectul capitolelor specifice 3.4 *Descrierea proprietății* și 3.2 *Descrierea situației juridice*.

Subiectul evaluării este localizat într-o zonă rezidențială urbană cu locuințe de tip unifamilial: **cartier Lacu Dulce, municipiul Brăila.**

Din analiza vecinătăților s-a constatat că în zonă cererea se orientează către utilizarea rezidențială, marea majoritate a parcelelor având suprafețe până în 500 mp.

Așadar, având în vedere suprafața terenului evaluat și analiza vecinătăților, **utilizarea potențială a terenului subiect este dezvoltarea rezidențială.**

Analiza trendului pieței nu a identificat proprietăți imobiliare asimilabile terenului subiect al evaluării care să aibă cerere pentru utilizare comercială sau de servicii.

4.2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața imobiliară specifică este definită prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte attribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare ce face obiectul raportului, aceasta arătând modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate, aceasta din urmă contribuind de asemenea la segmentarea pieței imobiliare pe piețe specifice.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este de **tip teren intravilan** cu suprafața de 40 mp.

Din analizarea caracteristicilor terenului evaluat, se poate aprecia că proprietatea se situează pe **pieța terenurilor intravilane din categoria curți/construcții**, aria de piață fiind una **periferic urbană** cu specific **rezidențial**.

Din punct de vedere al localizării, **proprietatea imobiliară subiect se situează într-o zonă periferică** a municipiului Brăila, cu străzi preponderent recent asfaltate, cu trafic pietonal și rutier scăzut.

În ceea ce privește **aria competitivă, proprietăți substitut disponibile**, din analiza vecinătăților și a ofertelor de terenuri libere de vânzare, am observat că **în zonă există puține terenuri libere** (disponibile pentru tranzacționare); **suprafețele sunt mai mari decât cea a terenului evaluat** (în cartierele rezidențiale periferice în curs de dezvoltare loturile rezidențiale ajung până la 500mp) **însă caracteristicile fizice și juridice au un grad ridicat de similaritate**.

În urma verificărilor efectuate, se poate aprecia că **în zonele intravilane periferice terenurile libere nu se închiriază ci doar se tranzacționează**.

În ceea ce privește **proprietățile complementare**, s-a constatat că în apropierea subiectului evaluării se află o școală gimnazială, un spital, mici magazine cu profil alimentar și non-alimentar sau spații de prestări servicii.

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor pentru un anumit produs imobiliar. Analiza cererii are ca scop identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate și, în același timp, utilizările potențiale ale respectivei proprietăți – așa cum este ea sau după un proces de conversie.

Este important de subliniat faptul că cererea este nu reprezentată de cei care doresc achiziționarea unui produs imobiliar ci de cei care doresc dar au și putere de cumpărare pentru tranzacționare.

În ceea ce privește dezvoltarea socio-economică orașului Brăila, în trecut aceasta a fost consecința dezvoltării unor giganti ai industriilor grele care concentrau un număr foarte mare de muncitori. Odată cu dispariția treptată a acestor mari angajatori, orașul a intrat într-un declin economic cu efect puternic asupra veniturilor și a puterii de cumpărare a locuitorilor.

Declinul dezvoltării economice a orașului, acutizat de criza sanitară pandemică începută în anul 2020, reflectată într-o lipsă a locurilor de muncă (în august 2021 rata șomajului era de 3.3% conform raportului DRS Brăila) și a unui nivel salarial scăzut (salariul mediu în iulie 2021 era de 2.759 lei față de 3.545 lei la nivel național), a condus în timp la scăderea populației orașului, în special a celei tinere. Acest fenomen a fost generat de natalitatea scăzută și de mutarea locuitorilor în orașe mai dezvoltate în căutarea de locuri de muncă mai bine plătite sau în străinătate.

Diminuarea puterii de cumpărare generată de restrângerea unor activități economice în perioada pandemică a influențat negativ cererea de proprietăți imobiliare în Brăila, implicit cea de tipul terenurilor libere, deoarece planificarea investițiilor pe termen mediu și lung prin accesarea de credite a fost afectată. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash și deci, dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Concluzii privind cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

Cererea pentru cumpărare : Pe fondul climatului economico-social nefavorabil pieței imobiliare expus mai sus, **cererea de proprietăți imobiliare** de tipul celei evaluate se apreciază a fi **mică** în

municipiul Brăila, ea fiind în principal o reflectare a puterii de cumpărare a consumatorilor și mai puțin a nevoilor, a dorințelor și a preferințelor acestora.

Cererea pentru închiriere : În urma verificărilor efectuate **nu au fost identificate oferte de terenuri similare oferite spre închiriere**, ceea ce indică faptul că **proprietatea nu are potențial de obținere venituri din chirii**.

Potențialii cumpărători : cererea solvabilă pentru acest tip de proprietate vine în mod preponderent din partea cumpărătorilor cu venituri mici.

Preferințele manifestate pe piață: loturile de teren cerute pentru dezvoltare rezidențială în zonele periferice au suprafețe care depășesc de foarte puține ori 500 mp. De asemenea, cererea este influențată în mod deosebit de accesul la utilități complete (sunt zone periferice care nu au acces la sistemul de canalizare urbană sau la rețeaua de gaze), de existența străzilor asfaltate, apropierea de stații de transport în comun și proprietăți complementare.

Interesul investițional: există dar este la un nivel scăzut; efortul financiar necesar achiziției se apreciază a fi mare în raport cu nivelul de dezvoltare economică a zonei; astfel că, proprietățile au perioade mari de expunere pe piață până la concretizarea unei tranzacții de vânzare. Factorii care influențează în mod negativ interesul investițional pentru acest tip de proprietate sunt: *localizarea în zonă periferică, calitatea drumurilor de acces și lipsa mijloacelor de transport în comun în imediata apropiere*.

4.4 Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Analiza ofertei constă în verificarea disponibilității produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare iar în competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta competitivă o constituie proprietățile disponibile expuse spre vânzare/închiriere care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un anumit moment, un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Din cercetările efectuate a reieșit că **oferta de terenuri libere intravilane în zona periferică a municipiului Brăila nu este foarte mare însă este mai mare decât cererea**; mărimea suprafețelor variază între 180 mp și 500 mp.

În Brăila există agenții imobiliare care au propriul sistem de publicitate însă marea majoritate a proprietăților sunt expuse în mediul online pe site-uri de specialitate (imobiliare.ro; olx; publi24; storia; etc) atât de către agenți imobiliari cât și de către proprietari.

Prețurile ofertelor variază foarte mult: **între 33 euro/mp și 150 euro/mp**, în funcție de: suprafață, apropierea de artere importante, calea de acces (nu toate străzile sunt asfaltate), accesul la mijloace de transport în comun, rețele de utilități disponibile, gradul de ocupare a vecinătăților; cele mai mici valori sunt cerute pentru loturile situate la marginea orașului: 33 euro/mp cartier Tei, 57 euro/mp cartier Minerva.

Restrângând căutarea la terenuri situate în zone similare și cu suprafață apropiată de cea a proprietății subiect, ofertele variază între 80 și 136 euro/mp .

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Nr. Crt.	Data anunt	Descriere	Suprafata (mp)	Deschidere (ml)	Localizare	Acces	Utilitati	Destinatie CMBU	Valoare oferta (euro)	Valoare euro/mp	Alte mentiuni	Link oferta	Ofertant	Telefon
1	noiembrie 2019, actualizat 15 noiembrie 2021	Teren liber intravilan	184	7,8	Strada Radu Popescu	sosea asfaltata; iesire la doua strazi;	gaze, apa , energie electrica, canalizare - pe teren	rezidential	25.000	136	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/teren-chercea-deschidere-la-2-strazi-IDg7im.html#0c72dc0749	Expert imobiliare	0747 404 363
2	noiembrie 2019, actualizat 15 noiembrie 2021	Teren liber intravilan	237	8,5	Strada Fanariei nr. 6C	sosea asfaltata;	apa - pe teren; gaze, energie electrica, canalizare - la limita proprietatii;	rezidential	19.000	80	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-str-fanariei-zona-chercea-braila-IDgDcn.html#e145a89e68	Agentie	0771 263 786
3	iulie 2021	Teren liber intravilan	288	14	Rm Sărat aproape de Danimex	sosea neasfaltata;	apa - pe teren; gaze, energie electrica, canalizare - la limita proprietatii;	rezidential	32.500	113	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-in-zona-ramnicu-sarat-chercea-Dn1cV.html#73d9c4eb09	Expert imobiliare	0740 891 139
4	noiembrie 2019, actualizat 18 noiembrie 2021	Teren liber intravilan	179	14	Strada Odobesti nr.21	sosea asfaltata;	gaze, apa , energie electrica, canalizare - pe teren	rezidential	20.500	115	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/lece-vanzare-str-odobesti-nr-21-IDx8L4.html#d93453a719	Agentie	0728 145 250
5	noiembrie 2021	Teren liber intravilan	280		Strada Mircea cel Mare	sosea asfaltata; iesire la doua strazi;	gaze, apa , energie electrica, canalizare - pe teren	rezidential	27.720	99	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-280-mp-braila-IDpgZa.html#204cfe9055	Agentie	0721 463 118
6	septembrie 2021	Teren liber intravilan	350	10	Strada Adjud	sosea neasfaltata;	gaze, apa , energie electrica - la limita proprietatii; canalizare - cartierul nu are conexiune la sistemul de canalizare oraseneasca;	rezidential	20.000	57	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-in-minerva-IDanoP.html#7204761915	Agentie	0721 463 118
7	noiembrie 2021	Teren liber intravilan	246	7,89	Radu Negru	sosea asfaltata;	apa , energie electrica - pe teren; canalizare, gaze - la limita proprietatii;	rezidential	37.000	150	imprejmuit complet;	https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-radu-negru-IDoFYx.html#444193b03	Agentie	0740 080 953
8	noiembrie 2021	Teren liber intravilan	500	20	Strada Frasinului	sosea asfaltata;	apa , energie electrica, canalizare, gaze - la limita proprietatii;	rezidential	16.500	33	neimprejmuit;	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-cartier-vidin-IDfwIOR.html#245a0eeae3	persoana fizica	0743 465 313

Oferta de închiriere nu există.

Marja de negociere pentru terenuri, adică diferența dintre prețul solicitat în ofertă și prețul la care se încheie tranzacția, depășește ușor 10% ; în general, negocierile nu se fac în procente ci în valori absolute .

Oferta viitoare – din investigațiile efectuate pe piața imobiliară a municipiului, se poate aprecia că există potențial de creștere a ofertei de vânzare de terenuri intravilane categoria curți construcții situate în zone periferice ale orașului (a se vedea cartierele rezidențiale în proces de dezvoltare de case unifamiliale: Minerva, Tei).

4.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru dar acest punct este teoretic și rareori atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Lucrările de specialitate cataloghează activitatea pieței imobiliare ca fiind una ciclică, caracterizată prin perioade de expansiune, declin, recesiune și recuperare.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată.

Analiza pieței nu a generat un volum foarte mare de informații despre oferte de terenuri libere din municipiul Brăila; nu s-au găsit informații despre tranzacții efective recente iar perioadele de expunere pe piață ajung și până la doi ani. Așadar, se poate concluziona ca aceasta este o **pieță imobiliară puțin activă**.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, a fost posibilă identificarea și selectarea proprietăților imobiliare competitive (oferta); astfel, au putut fi înțelese avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a proprietății imobiliare, a fost analizată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața din care subiectul evaluării face parte – curentă și viitoare.

Concluzie: ținând cont de faptul că cererea existentă și potențială este mică în comparație cu oferta curentă competitivă și de faptul că perioadele de expunere pe piață sunt mari (peste 6 luni), se poate aprecia că piața imobiliară din care face parte proprietatea subiect al evaluării este o **pieță a cumpărătorilor**.

4.6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

În urma analizei de piață efectuată pe piața specifică din care face parte terenul evaluat, s-a constatat că deși există oferte de terenuri libere situate în zone periferice și pretabile dezvoltării rezidențiale, tranzacțiile de vânzare sunt rare; prețul de ofertă pentru această categorie variază între 33 euro/mp și 57 euro/mp. Prețurile unitare sunt mai mari în cazul loturilor situate în cartierul Minerva (în jur de 50 euro/mp) care are un grad de ocupare relativ mare.

Având în vedere că în viitorul apropiat nu se previzionează o creștere a veniturilor populației din municipiul Brăila, localitate peste a căror slabă dezvoltare economică s-au suprapus și efectele crizei sanitare pandemice existente la nivel mondial, **pe termen scurt și mediu nu se poate previziona o creștere a cererii pentru terenuri intravilane libere localizate în zone periferice**, în cel mai bun caz, o menținere a nivelului acesteia.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, ANEVAR**, conceptul de cea mai bună utilizare este definit ca « *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.* »

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este considerat o parte fundamentală a procesului de evaluare a unei proprietăți imobiliare, varianta aleasă în urma aplicării principiilor de determinare a celei mai bune utilizări constituind baza de pornire în aplicarea metodelor de evaluare.

Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este evaluată în ipoteza de teren liber cu suprafață de 40 mp.

Deși nu a fost pus la dispoziția valuatorului un certificat de urbanism, din inspectarea proprietății și analiza vecinătăților se poate aprecia că **utilizarea potențială este cea rezidențială**.

În urma aplicării principiilor determinării celei mai bune utilizări a terenului, se poate aprecia că **cea mai bună utilizare a terenului liber evaluat este cea actuală – rezidențială unifamilială**, ea întrunind cumulativ cele patru principii ale definiției celei mai bune utilizări. Este:

- **permisă legal** – în lipsa certificatului de urbanism, ca urmare a inspectării proprietății și a vecinătăților, evaluatorul concluzionează că utilizarea rezidențială de tip locuință unifamilială este permisă legal.
- **fizic posibilă** - terenul face parte din intravilanul municipiului Brăila, o zonă periferică cu specific rezidențial unifamilial; are acces la rețeaua de apă/canal, gaze și energie electrică .
- **fezabilă financiar** - acest criteriu presupune că veniturile generate de utilizarea care este permisă legal și posibilă fizic (inclusiv venituri din vânzare), acoperă toate costurile de exploatare; din analiza pieței în teren s-a constatat că loturile de teren aflate în zonă au utilizare rezidențială unifamilială, ceea ce indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

Poziționarea periferică, depărtarea de mijloacele de acces în comun, traficul pietonal slab, infrastructura rutieră precară sunt factori care reduc semnificativ posibilitatea unei utilizări nerezidențiale.

- **maxim productivă** - având în vedere că există o singură utilizare care întrunește cumulativ condițiile: permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar, se poate concluziona că aceasta este și cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinație a acestor alternative.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este evaluată în ipoteza de teren liber – determinarea celei mai bune utilizări a terenului construit nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este un teren liber aflat în intravilanul municipiului Brăila, județul Brăila iar procesul de evaluare urmărește estimarea valorii de piață a acestuia.

Conform **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile** din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, ANEVAR, metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: *comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.*

Prezentul raport de evaluare utilizează *comparația directă* deoarece aceasta este metoda recomandată pentru evaluarea terenului atunci când există date de piață suficiente. Din analiza pieței specifice nu au fost obținute informații despre tranzacții recente cu terenuri în zonă însă au fost identificate suficiente oferte de vânzare pentru proprietăți asimilabile celei evaluate.

Deși aria de piață este una urbană, în urma analizei pieței nu au fost identificate oferte de închiriere terenuri; prin urmare, s-a concluzionat că singura modalitate de obținere a veniturilor în cazul terenurilor din zonă este prin vânzare, estimarea valorii de piață prin utilizarea unei metode de capitalizare a veniturilor nefiind posibilă.

6.1 Comparația directă

Abordarea prin piață, numită uneori și *comparația directă* sau *comparația vânzărilor*, este definită în **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, ANEVAR**, ca fiind "*procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.*"

Această abordare se poate aplica tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare cu condiția să existe suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. În contextul

abordării prin piață, termenul " recent " se referă la acele informații despre prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Informațiile utilizate în prezentul raport de evaluare în scopul selectării din piață a unor comparabile adecvate pentru evaluarea proprietății subiect, au fost colectate de pe site-urile de imobiliare.

În aplicarea metodei comparației directe în evaluarea terenului liber ce reprezintă obiectul prezentului raport de evaluare, s-a urmărit analizarea asemănărilor și diferențelor între caracteristicile proprietăților comparabile și proprietatea subiect: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, utilități disponibile, forma în plan .

Conform **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, în aplicarea *metodei comparației directe* pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață se folosesc:

- a) *tehnici cantitative*:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
- b) *tehnici calitative*:
 - analiza comparațiilor relative ;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Terenul supus evaluării este un teren liber, intravilan, cu suprafața de 40 mp situat pe strada Dej nr. 28; are o formă regulată, topografia este plană și are utilitățile la limita proprietății : energie electrică, apă potabilă și gaz ; canalizare. La inspecția în teren s-a constatat că zona este într-un proces de reabilitare a infrastructurii rutiere și amenajare peisagistică ; deși modeste (regimul de înălțime preponderent este parter), un număr relativ mare de locuințe unifamiliale prezintă renovări recente.

Comparabila A : Teren liber intravilan, suprafață de 184 mp, deschidere 7,8 m, situat pe strada Radu Popescu ; iesire la două străzi asfaltate; utilități complete pe teren ; împrejmuit complet. **Preț ofertă : 25.000 euro**;

Comparabila B : Teren liber intravilan, suprafață de 237 mp, deschidere 8,5 m, situat pe strada Fânăriei; strada asfaltată; utilități la limita proprietății; împrejmuit complet. **Preț ofertă : 19.000 euro**;

Comparabila C : Teren liber intravilan, suprafață de 288 mp, deschidere 14 m, situat pe strada Ana Ipătescu (paralel cu strada Râmnicu Sărat) ; strada parțial neasfaltată; utilități la limita proprietății; împrejmuit complet. **Preț ofertă : 32.500 euro**;

Comparabila D Teren liber intravilan, suprafață de 179 mp, deschidere 14 m, situat pe strada Odobești; strada asfaltată; utilități complete pe teren ; împrejmuit complet. **Preț ofertă : 20.500 euro**;

FIȘĂ DE COLECTARE A DATELOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

Date specifice	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	40	184	237	288	179
Pret ofertă (€/mp)	-	136	80	113	115
Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Mun. Brăila, Cartier Lacu dulce, strada Dej nr. 28	Mun. Brăila, Cartier Chercea, strada Radu Popescu	Mun. Brăila, Cartier Chercea, strada Fânăriei	Mun. Brăila, Cartier Chercea, strada Ana Ipătescu (paralel cu Rm.Sărat)	Mun. Brăila, 1 Mai, strada Odobești
Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Amenajări exterioare	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă parțial neasfaltată	Stradă asfaltată
Topografie/Relief	Fără denivelări	Fără denivelări	Fără denivelări	Fără denivelări	Fără denivelări
Utilități disponibile	La limita proprietății	Pe proprietate	La limita proprietății	La limita proprietății	Pe proprietate
Forma în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Ușor neregulată
Au fost atasate prezentului raport de evaluare printscreen-uri cu comparabilele selectate.					

GRILĂ EVALUARE TEREN LIBER - analiza pe perechi de date					
Unități de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Suprafața (mp)	40	184	237	288	179
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	136	80	113	115

TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	—	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere din piața specifică (%)		12%	13%	7%	4%
Cuantum ajustare (€/mp)		16	10	8	5
PREȚ FINAL/ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp) - criteriu de comparație		120	70	105	110
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		120	70	105	110
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		120	70	105	110
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		120	70	105	110
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		120	70	105	110
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Mun. Brăila, Cartier Lacu dulce, strada Dej nr. 28	Mun. Brăila, Cartier Chercea, strada Radu Popescu SUPERIOR	Mun. Brăila, Cartier Chercea, strada Fânăriei - SIMILAR	Mun. Brăila, Cartier Chercea, strada Ana Ipătescu SUPERIOR	Mun. Brăila, 1 Mai, strada Odobesti - SUPERIOR
Cuantum ajustare (%)		-29%	0%	-34%	-32%

Cuquantum ajustare (€/mp)		-35	0	-35	-35
Explicații ajustare - perechea B și C	Din analiza perechilor de date, cea mai mică ajustare aferentă unității de comparație LOCALIZARE se obține pe perechea B și C. Prin urmare, comparabilele superioare au fost ajustate negativ cu 35 €/mp.				
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	-	84	70	70	75
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚĂ (mp)	40	184	237	288	179
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Explicații ajustare	Având în vedere că proprietatea subiect este mult inferioară comparabilelor și ținând cont de faptul că ea nu poate avea o utilitate individuală, ajustarea pentru suprafață nu este pertinentă.				
CATEGORIE TEREN	intravilan, rezidențial	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE	Strada asfaltată	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Explicații ajustare	Deși comparabila C este situată pe o stradă parțial neasfaltată, piața nu recunoaște această diferență deoarece zona se află în proces de realibilitate; prin urmare, nu a fost aplicată o ajustare pentru această unitate de comparație.				
TOPOGRAFIE/RELIEF	Fără denivelări	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	La limita proprietății	gaze, apa , energie electrica, canalizare - pe teren SUPERIOR	la limita proprietatii; SIMILAR	la limita proprietatii; SIMILAR	gaze, apa , energie electrica, canalizare - pe teren SUPERIOR
Cuquantum ajustare (%)		-4%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5	0	0	-5
Explicații ajustare - perechea C și D	Ajustarea pentru unitatea de comparație UTILITĂȚI DISPONIBILE se obține prin compararea prețurilor de ofertă ale proprietăților C și D care diferă doar prin această caracteristică. Prin urmare, comparabilele superioare au fost ajustate negativ cu 5€/mp.				

ACCES	Acces stradal	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
DESIDERE (ml)	1,66	7,8	8,5	14	14
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Explicații ajustare	Având în vedere că proprietatea subiect este mult inferioară comparabilelor și ținând cont de faptul că ea nu poate avea o utilitate individuală, ajustarea pentru DESIDERE nu este pertinentă.				
Total ajustare caracteristici fizice (%)	–	-4%	0%	0%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)	–	-5	0	0	-5
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	–	79	70	70	70
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	Nu	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79	70	70	70
Ajustare totală brută absolută	(€)	40	0	35	40
Ajustare totală brută procentuală	(%)	34%	0%	34%	37%
Numărul de ajustări	(buc)	2	0	1	2
Valoarea de piață a proprietății evaluate se va stabili pe baza prețului euro/mp corespunzător comparabilei B, 70 €/mp, deoarece asupra prețului de ofertă al acesteia a fost aplicată cea mai mică ajustare totală brută.					
VALOARE DE PIAȚĂ mp (euro)	70				
VALOARE DE PIAȚĂ mp (lei)	345				

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN (euro)	2.790	2.800 rotunjită
VALOARE DE PIAȚĂ TEREN (lei)	13.807	13.800 rotunjită

Curs valutar BNR valabil la data de
19.11.2021 euro/leu

4,949

Informațiile referitoare la marja de negociere aplicată pe piață specifică au fost preluate de la agențiile imobiliare care expun terenurile. Negocierile se poartă în general în valori absolute care au fost transformate în procente în grila comparației de piață.

Explicații ajustări

Ajustări specifice tranzacționării

Nu au fost aplicate ajustări pentru unitățile de comparație specifice tranzacționării „drept de proprietate transmis”, „condiții de finanțare”, „condiții de piață” și „condiții de vânzare” pentru niciuna din cele patru proprietăți comparabile utilizate deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește aceste unități de comparație.

Ajustări specifice proprietății

Au fost aplicate ajustări pentru **localizare** și **utilități disponibile** – explicațiile se regăsesc în grila de comparații.

Nu au fost aplicate ajustări pentru unitățile de comparație :

- **suprafață și deschidere** - explicațiile se regăsesc în grila de comparații ;
- **categorie teren, amenajări exterioare, topografie/relief, acces, cheltuieli pentru aducere teren la stadiul de constructibil** deoarece comparabilele sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește aceste unități de comparație.

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată pe baza prețului unitar 70 €/mp , corespunzător comparabilei B, deoarece asupra prețului de ofertă al acesteia a fost aplicată cea mai mică ajustare totală brută.

Concluzie: valoarea de piață a terenului evaluat, rezultată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe, tehnica analizei pe perechi de date, este de 2.800 euro (rotunjită), echivalent a 13.800 lei (rotunjită).

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza rezultatelor

Criterii de analiză a rezultatelor

1. Adecvarea

Proprietatea imobiliară evaluată, teren liber, este localizată într-o zonă cu specific rezidențial. Din analiza pieței specifice s-a constatat că în această zonă terenurile se tranzacționează și nu se închiriază. Aceste informații indică faptul că participanții pe această piață nu sunt interesați de câștiguri potențiale cum ar fi cel din chirii, deci cea mai veridică concluzie asupra valorii de piață se va apropia mai mult de rezultatul obținut prin metoda **comparației directe** și nu prin **metode de capitalizare a venitului**.

2. Precizia

Pentru estimarea valorii de piață prin aplicarea metodei comparației directe s-au identificat proprietăți comparabile asemănătoare cu terenul evaluat asupra cărora s-au aplicat un număr minim de ajustări pertinente astfel încât să se confirme credibilitatea acestei abordări.

3. Cantitatea informațiilor

În cazul abordării prin piață cantitatea informațiilor existente în piață cu privire la tranzacțiile imobiliare încheiate sau potențiale este definitorie în procesul de estimare a valorii de piață.

Așadar, în procesul de colectare a informațiilor de pe piața imobiliară specifică proprietății subiect, s-a constatat că nu există un volum foarte mare de informații de piață însă au fost culese suficiente informații necesare evaluării despre oferte de vânzare terenuri similare sau aproape similare cu terenul evaluat. Aceste informații din piață, puse în relație cu caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, prin aplicarea metodei comparației directe, au condus la estimarea valorii de piață recomandate de către evaluator pentru terenul evaluat.

7.2 Concluzia asupra valorii

Ca urmare a procesului de evaluare a proprietății imobiliare de tip teren liber cu suprafața de 40 mp, situat pe strada Dej nr.28, în municipiul Brăila, județul Brăila, având numărul de identificare cadastrală 97619, CF nr. 97619, proprietar cu drepturi depline Primăria Municipiului Brăila – domeniul privat, valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe este :

2.800 euro echivalent a 13.800 lei

** valori rotunjite*

Nivelul de preț al suprafeței a fost calculat conform metodologiei stabilite prin H.C.L.M Brăila nr. 263/28.05.2021 (care modifică H.C.L.M Brăila nr.101/30.03.2017): valoarea de piață estimată prin prezentul raport de evaluare se împarte la 25 de ani. Din verificările efectuate, nu s-a constatat necesitatea unor costuri de lucrări de infrastructură.

CALCUL VALOARE PREȚ SUPERFICIE		
Elemente de calcul		Valoare
Valoare de piață mp (lei)	conform raport evaluare	345
Suprafață teren (mp)	conform extras de carte funciară	40
Valoare de piață teren (lei)	conform raport evaluare	13.800
Perioadă recuperare (ani)	conf. HCLM nr.263/28.05.2021	25
Valoare suprafață anuală teren (lei/an)		552
Valoare suprafață anuală mp (lei/mp/an)		13,8
Valoare suprafață lunară mp (lei/mp/lună)		1,15

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 22.11.2021 de către:

Roman Marina-Ionela

Membru titular ANEVAR, specializarea EPI

Legitimă nr.: 19272, valabilă 2021

Brăila

Tel: 0761.652.203

romanmarina543@gmail.com

