

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 404
din 15.07.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 58,00 mp, indiviz din suprafața de 374,00 mp, situat în Brăila, str. Miron Costin nr. 63, NCP 97849, în favoarea teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 18953/20.06.2022;

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, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 429/11.08.2021, anexa 1.143, poziția nr. 5;

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

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

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 58,00 mp, indiviz din suprafața de 374,00 mp, situat în Brăila, str. Miron Costin nr. 63, NCP 97849, în favoarea , teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **6,12 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DANIELA – ELENA RĂDULESCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



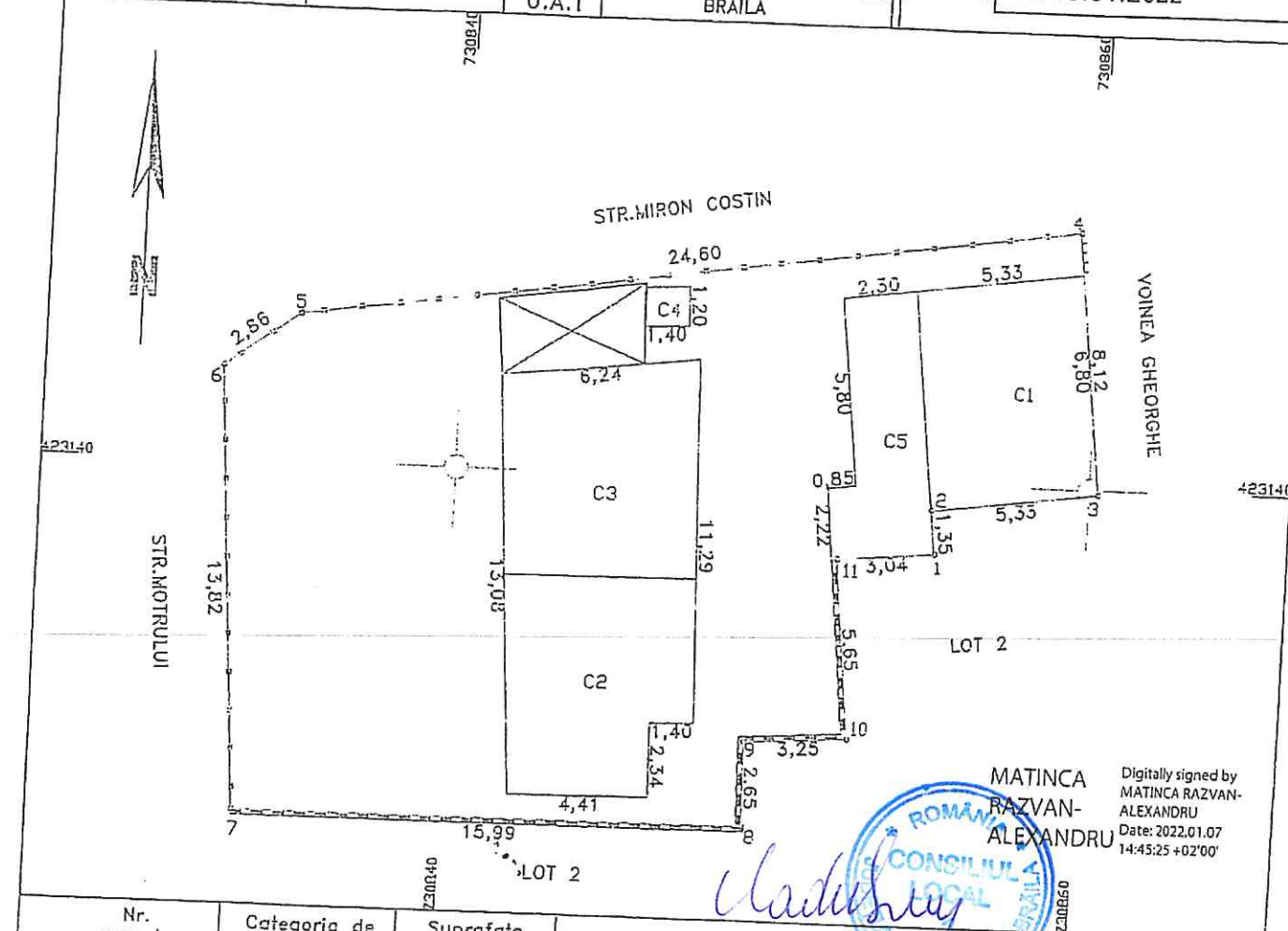
F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA 1
LA HCLM NR. 404/15.07.2022
1.2.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr.cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA
97849	374 mp	MUN.BRAILA, STR.MIRON COSTIN, NR.63	
Carte Funciara Nr.	U.A.T	BRAILA	Nr. R.G.I. 866/10.01.2022



MATINCA

RAZVAN-

ALEXANDRU

Digitally signed by
MATINCA RAZVAN-
ALEXANDRU
Date: 2022.01.07
14:45:25 +02'00'

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	374	
TOTAL		374	4-5-6-7 GARD TABLA, 7-8-...-2-3 GARD BETON+C-TII 3-4- C-TII+GARD SCANDURA Pe teren este edificata o c-lie provizorie in suprafata de 11 mp

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentiiuni
C1	CL	36	S.construita desf. = 36 mp 1 NIVEL - PARTER
C2	CL	37	S.construita desf. = 37 mp 1 NIVEL - PARTER
C3	CA	40	S.construita desf. = 40 mp 1 NIVEL - PARTER, EDIF IN 2005
C4	CA	2	S.construita desf. = 2 mp 1 NIVEL - PARTER
C5	CA	21	S.construita desf. = 21 mp 1 NIVEL - PARTER
TOTAL		136	

Suprafata total masurata = 374 mp

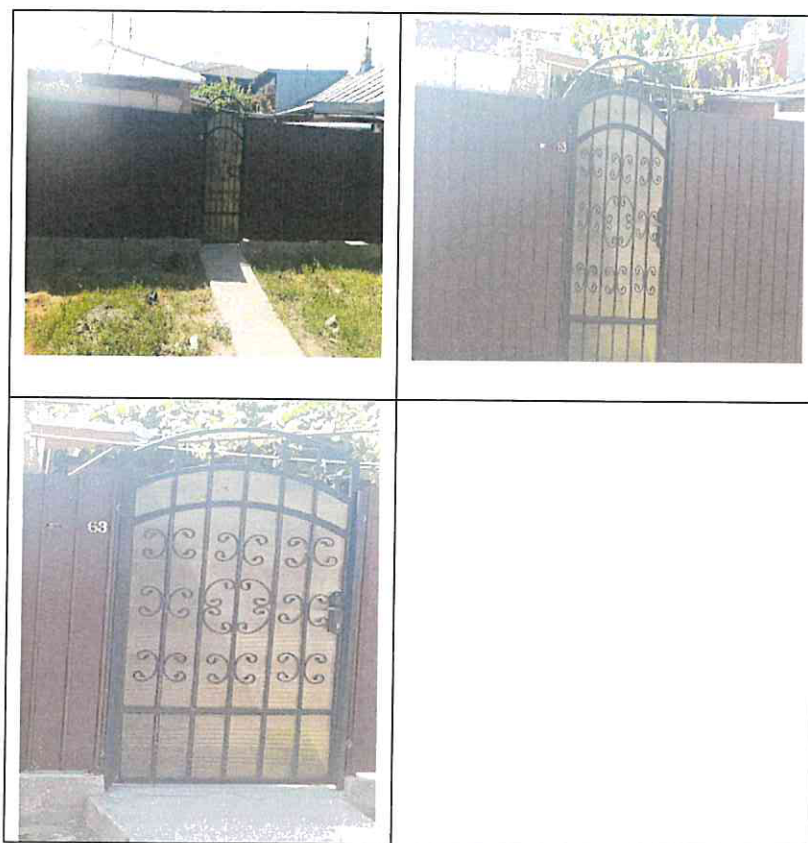
Executant
SC CADCONSTRUCT SRL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Confirm executarea, masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
SC CADCONSTRUCT SRL
Data: 10.IANUARIE.2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Gheorghe Scarlet
Digitally signed by
Gheorghe Scarlet
Date: 2022.01.10
09:25:49 +02'00'
Data:.....

ANEXA 2
LA HELM NR. 404/15.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

*Teren in suprafata totala de 58 mp situat in Braila, strada Miron Costin nr 63, cart Lacu Dulce,
jud Braila*



Solicitant:

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Stan Stefan si Stan Radita

Evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar : Gabriela Oprisan

23.062022

Subsemnata Oprisan Gabriela, evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si mobiliare, am fost solicitata de catre dl Stan Stefan si dna Stan Radita, sa efectuez raportul de evaluare privind estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare reprezentata de teren in suprafata de 58 mp, situat in loc Braila , strada Miron Costin nr 63, cart Lacu Dulce, teren in proprietatea Municipiului Braila.

Obiectul evaluarii : Teren in suprafata totala de 58 mp- proprietatea Mun Braila, teren categoria intravilan curti-constructii, situat in loc. Braila, strada strada Miron Costin nr 63, cart Lacu Dulce, jud Braila, inscris in CF 97849, avand nr cadastral 97849.

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii reprezentata de teren in suprafata de 58 mp, situat in loc Braila , strada Miron Costin nr 63, cart Lacu Dulce, jud Braila, teren in proprietatea Municipiului Braila, in vederea acordarii dreptului de superficie / estimarea pretului de superficie .

Solicitant:

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , Stan Stefan si Stan Radita

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 58 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in loc. Braila, strada Miron Costin nr 63, cart Lacu Dulce, jud Braila, inscris in CF 97849/Mun. Braila, avand nr cadastral 97849 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie/ estimarea pretului de superficie la data de 23.06.2022 este :

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	146.33
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	58.00
Valoare teren (lei)	8,487
Superficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	6.12
Superficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	354.76

Superficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.51
Superficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	29.56

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare 2020, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal de către evaluator.

PARTEA I

PREMISELE EVALUARII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

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 altele 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). Afirmațiile 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.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Având în vedere scopul precizat în cadrul prezentului raport a fost estimată valoarea de piață a terenului în vederea stabilirii concesiunii

Toată documentația pusă 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.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale 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 obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – constituirea unui drept de superficie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia.

Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față 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.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila, conform extrasului de CF 97849/Braila, Hotarare CLM Braila.

Evaluarea a fost facuta considerand ca proprietatea imobiliara este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea ca toate drepturile de proprietate au fost si pot fi transferate integral.

1.3. Data inspectiei si data estimarii valorii

- *Data de referinta a evaluarii este : 23.06.2022*
- *Data inspectiei: 23.06.2022*
- *Data raportului: 23.06.2022*
- *Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,9469 lei/euro*

1.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta defnita in Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR.

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb in contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piața utilizează în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizând informații derivate din piața. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piața.

*În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definiția valorii de piața este următoarea :
« Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »*

Valoarea de piața este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștință de cauză într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv

*Concesiunea (din latină *concessio* sau franceză *concession*) este o convenție juridică încheiată între stat și o persoană privată (fizică sau juridică), prin care aceasta din urmă dobândește dreptul de a exploata pentru o perioadă determinată anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul obligației de plată periodică a unei redevențe.*

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe

Redevența este un termen care desemnează o obligație financiară pe care o companie sau o persoană o are de plătit la intervale regulate. Această obligație se naște din uzul unei proprietăți și recompensează proprietarul de drept

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piața sunt:

- ✓ *Costul de înlocuire net*
- ✓ *Comparatia vanzarilor*
- ✓ *Capitalizare veniturilor*

Cadrul legal care a stat la baza efectuării raportului de expertiză este :

Standarde generale

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102);

SEV 103 – Raportare (IVS 103);

SEV 104 – Tipuri ale Valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare (IVS 310);

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

1.5. Riscul evaluării

Riscul evaluării este dat de:

- *volatilitatea pieței proprietăților imobiliare, în sensul că într-un timp relativ scurt se pot modifica datele și condițiile în care s-a efectuat această evaluare, ceea ce ar implica o reevaluare a bunului imobil*
- *condițiile de exploatare a bunului imobil și evenimentele ce pot să apară ulterior inspecției, care să modifice valoarea estimată*

In conditii normale si similare cu cele existente pe piata la data efectuarii studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :

- ✓ *Proprietatea exista*
- ✓ *Conditiiile pietii nu s-au modificat*
- ✓ *Starea proprietatii nu a suferit schimbari importante datorita exploatarei, intretinerii sau altor evenimente neprevazute*

1.6. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si euro. Valorile nu includ TVA

1.7 Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- *documentelor prezentate de solicitant*
- *situația juridică a proprietății imobiliare*
- *informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.*
- *presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală*
- *informații privind piața specifică a bunului imobiliar*
- *site-uri de specialitate*

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

1.8. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este si destinatarului acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară

1.9. Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta 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. Dacă 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 imobiliară 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 imobiliară 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 neincadrarea în acestea din urmă, impune actualizarea lucrării.

PARTEA II

PREZENTAREA DATELOR

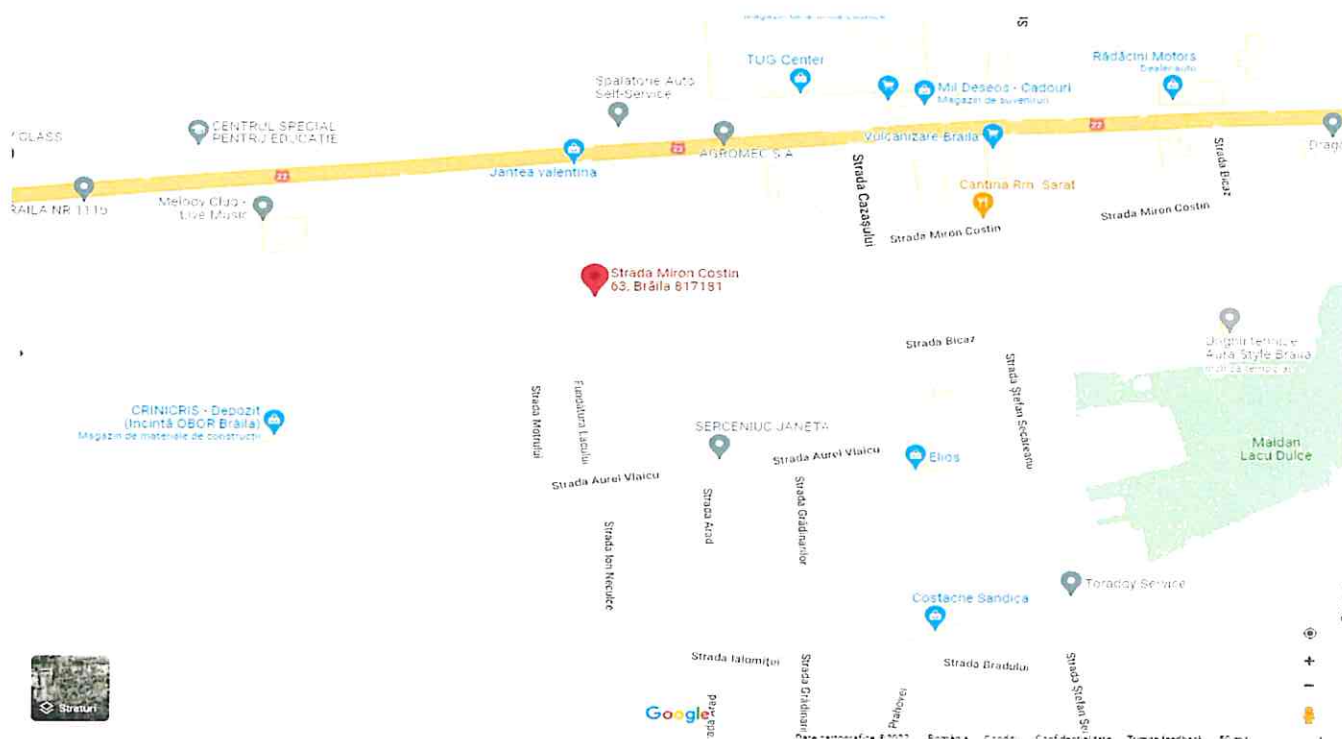
2.1. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietate imobiliara situata in loc. Braila, strada Miron Costin nr 63, loc Braila ,jud Braila, compusa din teren in suprafata de 58 mp .

Terenul este categoria intravilan curti -constructii, forma plana, ingradit la strada cu gard tabla cutata, utilitati apa-canal, energie electrica.

2.2. Descrierea amplasamentului

Bunul imobil supus evaluarii este situat in zona 3 a localitatii , o zona mixta - rezidential / comercial, zona in curs de dezvoltare



ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI BUNURILOR IMOBILE

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele de pietelor eficiente:

- este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor;*
- este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale;*
- informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei – nu este prevazuta o schimbare a datelor pietei in viitorul apropiat pentru cazul studiat;*
- fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;*
- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu un grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat;*

Pentru delimitarea pietii imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoorii factori:

- tipul proprietatii;*
- caracteristicile proprietatii;*
- aria proprietatii;*
- proprietati echivalente disponibile;*
- proprietati compatibile;*

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 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 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.

PARTEA IV

METODE DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață pentru proprietăți imobiliare, pot fi adecvate trei abordări de evaluare:

- Abordarea prin comparația de piață;*
- Abordarea prin capitalizarea venitului;*
- Abordarea prin metoda cost.*

Procedura de evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.Ea trebuie sa fie:

- *permisibila legal*
- *posibila fizic*
- *fezabila financiar*
- *maxim productive*

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea rezidentiala

Pentru imobilele analizate nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. Abordarea prin metoda comparatiei

Metoda comparației de piata utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice

Pentru proprietatea imobiliara in cauza aceasta abordare este adecvata

4.3. Abordarea prin metoda costului

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și

adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietății imobiliare prin estimarea costului de achiziționare a terenului și construirea unui imobil nou cu utilitate egală sau adaptarea unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costurile legate de timpul de construcție. În mod uzual, la costurile terenului și de construcție se adaugă un profit estimat pentru promotorul imobiliar. În cazul proprietăților vechi, abordarea prin cost ia în considerare o estimare a deprecierei, care include atât deteriorarea fizică, cât și deprecierea funcțională.

Pentru proprietatea imobiliară această abordare nu este adecvată

4.4. Abordarea prin metoda capitalizării venitului

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleacă de la premiza că proprietarul (la data evaluării) poate închiria proprietatea la prețul pieței.

Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă câștigul estimat pentru un singur an într-o estimare a valorii proprietății. Transformarea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare reprezintă o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată nu sunt date suficiente pe piața chiriilor, ca urmare această metodă nu a fost utilizată.

PARTEA V

DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Imobil reprezentand teren situat in localitatea Braila, Strada Miron Costin nr 63, cart Lacu Dulce, jud Braila, proprietar Municipiul Braila, conform extras carte funciara 97849

- ✓ *Teren categoria intravilan curti constructii S = 58 mp real masurati , forma plana, utilitati – apa-canal, energie electrica, teren ingradit la strada cu gard tabla.*

Pe teren sunt amplasate o constructii reprezentand locuinta si anexe, care nu face obiectul evaluarii.

- ✓ *Evaluare teren*

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
1	Pret tranzactie/oferta [eur]		10,000	13,146	18,000
	Suprafata [mp]	58.00	300	200	237
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		33.33	65.73	75.95
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		-3.33	-6.57	-7.59
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -10% si -15%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	59.16	68.35
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	59.16	68.35
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata

	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	59.16	68.35
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu sunt necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	59.16	68.35
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (cheltuielile de demolare / reconstructie	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	59.16	68.35
	Justificare ajustare	nu este cazul			
6	Conditii de piata	iunie 2022	similar	similar	similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	59.16	68.35
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	str Miron Costin, cart Lacu Dulce	cart Lacu Dulce	cart Lacu Dulce	cart Chercea
	Ajustare [%]		0%	0%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.00	-6.84
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.0	59.2	61.5
	Justificare ajustare	Comparabilele si proprietatea subiect sunt situate in zone de interes diferite. Comparabilele 1 si 3 sunt amplasate similar			
8	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.0	59.2	61.5
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan

	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		30.0	59.2	61.5
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
10	Utilizare	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii si casa demolabila	intravilan curti constructii liber	intravilan curti constructii liber
	Ajustare [%]		50%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		15.0	-5.9	-6.8
	Justificare ajustare	Comparabila 1 a fost ajustata negativ, tinand cont de procentul acceptat de piata pentru nivelul de cost al demolarii/proiectarii unor constructii. Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate negativ tinand cont ca sunt loturi de teren construibil. Proprietate evaluata nu poate fi localizata din total suprafata de teren			
11	Suprafata	58.00	300.00	200.00	237.00
	Ajustare [%]	0.00	-40.00%	-40.00%	-40.00%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-12.00	-23.66	-27.34
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate pozitiv, tinand cont ca acestea au suprafete mai mari, sunt mai atractive			
12	Deschidere (ml)	0 ml	10 ml	14 ml	10 ml
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
13	Utilitati	apa-canal, en el	apa-canal, en el, gaze	langa gard	langa gard
	Ajustare [%]		-10.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-3.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustat e+/- 10% pentru fiecare utilitate in plus sau in minus			
14	Amplasament	median	median	median	median
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0.0	-29.6	-41.0
	Ajustare NETA [%]		0%	-50%	-60%
	Ajustare BRUTA		30.0	29.6	41.0
	Ajustare BRUTA [%]		100%	50%	60%

	Valoare ajustata [eur/mp]		30.00	29.58	27.34
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	29.58			
	Valoare unitara adoptata [lei/mp]	146.33			
				euro	lei
	Valoare teren [mp]			1,716	8,487
	Comparabila 2 cele mai mici ajustari				
	1 EUR=	4.9469			

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C2 unde pret corectat/mp = 29.58 eur/mp echivalentul a 146.33 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C2, rezulta ca **valoarea de piata estimata pentru terenul in suprafata de 58 mp proprietatea Mun Braila Domeniul privat este de 29.58 euro/mp echivalent 146.33 lei/mp.**

Valoarea a fost corelata cu suprafata si preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 3, zona in care se incadreaza si terenul evaluat:

Estimarea redeventei – superficiei

Conform **prevederilor legale** „ limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure **recuperarea in 25 ani** a pretului de vanzare a terenului.

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

$$r/s = \text{redeventa-superficiea anuala}$$

*Pentru estimarea redevenței este necesară 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 bază fără risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Bancii Naționale a României pe ultimele 12 luni).

Rata dobânzii de politică monetară și ratele facilităților permanente

Data ultimei ședințe a CA pe probleme de politică monetară: 10.05.2022

(% per annum)

Valabile din:	Dobânda de politică monetară*
11 mai.2022	3,75
6 apr.2022	3,00
10 feb.2022	2,50
11 ian.2022	2,00
10 nov.2021	1,75
6 oct.2021	1,50
18 ian.2021	1,25
6 aug.2020	1,50
2 iun.2020	1,75
23 mar.2020	2,00

R_i = Riscul investiției

Riscul investiției s-a determinat ca suma riscurilor:

	<i>Luna</i>	<i>Dobanda</i>
	<i>mai 2022</i>	<i>3.75</i>
	<i>apr 2022</i>	<i>3</i>
	<i>mart 2022</i>	<i>2.5</i>
	<i>feb 2021</i>	<i>2.5</i>
	<i>ian 2021</i>	<i>2</i>
	<i>dec 2021</i>	<i>1.75</i>
	<i>nov 2021</i>	<i>1.75</i>
	<i>oct 2021</i>	<i>1.5</i>
	<i>sept 2021</i>	<i>1.25</i>
	<i>aug2021</i>	<i>1.25</i>
	<i>iul 2021</i>	<i>1.25</i>
	<i>iun 2021</i>	<i>1.25</i>
	<i>mai 2021</i>	<i>1.25</i>
	MEDIA	2.08%

Calculul se efectueaza pentru suprafata de 58 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.
Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de superficie.

Risc exterior	0.40%	
conditii economice	0.30%	
management	0.10%	
Risc interior	0.70%	
localizare	0.20%	
dimensiune/calitatea spatiului	0.50%	
TOTAL	1.10%	3.18%

$K = 2.08 \% + 1.1 \% = 3.18\%$

23.92

146.33 teren lei/mp

Pentru **determinarea chiriei anuale** utilizam formula:

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

<i>Valoarea de piata a terenului (lei/mp)</i>	146.33
<i>Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)</i>	58.00
<i>Valoare teren (lei)</i>	8,487
<i>Supraficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)</i>	6.12
<i>Supraficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata</i>	354.76

<i>Supraficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)</i>	0.51
<i>Supraficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)</i>	29.56

Partea VI

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA 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*

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, **valoarea de piata a terenului in suprafata de 58 mp**, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in Braila, **strada Miron Costin nr 63**, jud Braila, inscris in CF 97849/Mun. Braila, avand nr cadastral 97849 **evaluat in vederea acordarii dreptului de supraficie/ estimarea pretului de supraficie** , este de **8.487 lei** la data de 23.06.2022.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	146.33
Suprafata teren apartinand Mun Braila (mp)	58.00
Valoare teren (lei)	8,487
Superficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)	6.12
Superficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata	354.76

Superficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.51
Superficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	29.56

Data: 23.06.2022
Expert evaluator EPI, EBM
Expert tehnic judiciar
Gabriela Oprisan

PRESEDINTE DE SEDINTA
Cladul
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
BRILA - JUDEUL BRILA