

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 469

din 31.08.2022

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str.24 Ianuarie 1859, nr. 1, ce aparține Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererile solicitanților, înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 2079/20.01.2022 și nr. 8203/16.03.2022;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de certificatul de vacanță succesorală nr. 213/15.11.2021 de pe urma defunctului Apostu Petrea, precum și de Raportul de evaluare întocmit de către ing. Săndulescu Silviu, expert ANEVAR;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art. 1138 și art. 1144 din Codul Civil, precum și ale Legii nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (2), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietate, a imobilului situat în Municipiul Brăila, str.24 Ianuarie 1859, nr. 1, cu plata unei sume de către aceștia, în cuantum de **17.999,00 lei**, corespunzătoare cotei de 1/8 din imobilul compus din teren în suprafață totală real măsurată de 285,00 (268 mp conform acte) și construcțiile C1, reprezentând locuință, cu o suprafață construită de 40,00 mp și C2, reprezentând anexă, cu o suprafață construită de 7,00 mp, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sulte prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Arhitect Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SARAFOLEAN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ

Adresa: Mun. Braila, str. 24 Ianuarie, nr. 1

Proprietari:

Solicitant:

Valoarea de piață estimată: 143988 lei echivalentul a 29127 euro astfel:

- Valoare de piață Teren: 135167 lei echivalentul a 27343 euro
- Valoare de piață Locuinta C1: 7953 lei echivalentul a 1609 euro
- Valoare de piață Anexa C2: 868 lei echivalentul a 176 euro

- ***Ipoteză specială:*** La cererea clientului a fost calculată valoarea cotei de 1/8 din imobil:

❖ **Valoarea de piață estimată pentru cota de 1/8 din imobil:**

17999 lei echivalentul a 3641 euro.

Întocmit de: Săndulescu Silviu

Membru titular ANEVAR-Legitimția nr. 18572



Data de referință: 15.02.2022

Data întocmirii: 28.02.2022



Partea întâi - Introducere

◦ Sinteza raportului :

- ▶ Obiectul evaluării este imobilul din mun. Braila, str. 24 Ianuarie, nr. 1
- ▶ Conform actelor de proprietate studiate, imobilul este înscris în Cartea Funciara nr. 75214 a U.A.T. Braila, cu Numarul Cadastral: 75214
 - Teren intravilan în suprafață de 285 mp
 - Locuinta în suprafață de 40 mp
 - Anexa în suprafață de 7 mp

Scopul evaluării: INFORMARE PROPRIETAR

Tipul valorii estimate: VALOARE DE PIAȚĂ.

*Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022

Raportul de evaluare a fost structurat astfel:

Partea întâi	-Introducere
Partea a doua	-Termenii de referință ai evaluării
Partea a treia	-Prezentarea datelor
Partea a patra	-Analiza pieței
Partea a cincea	-Analiza celei mai bune utilizări
Partea a șasea	-Evaluarea proprietății
Partea a șaptea	-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexe	



**În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport,
au fost obținute următoarele valori:**

Valoarea de piață estimată pentru întreg imobilul: 143988 lei echivalentul a 29127 euro
astfel:

- Valoare de piață Teren: 135167 lei echivalentul a 27343 euro
- Valoare de piață Locuinta C1: 7953 lei echivalentul a 1609 euro
- Valoare de piață Anexa C2: 868 lei echivalentul a 176 euro

Abordare prin cost-metoda CIN				
Nr. ctr.	Bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			LEI cu TVA	Euro cu TVA
1	Teren	285	135167	27343
2	Constructii	40	7953	1609
3	Anexa	7	868	176
TOTAL (lei) Proprietate cu TVA			143988	
TOTAL (EURO) Proprietate cu TVA			29127	

❖ Valoarea de piață estimată pentru cota de 1/8 din imobil:

17999 lei echivalentul a 3641 euro

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin cost**.



I.2 Cuprinsul raportului

Partea întâi - Introducere

- I.1. - Sinteza raportului
- I.2. - Cuprinsul raportului
- I.3. - Certificarea evaluatorului

Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

- II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- II.2 - Identificarea cîntului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3 - Scopul evaluării
- II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5 - Tipul valorii
- II.6 - Data evaluării
- II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale
- II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11 - Declarația de conformitate
- II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

- III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.2 - Descrierea situației juridice
- III.3 - Descrierea terenului
- III.4 - Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- III.5 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- III.6 - Istoricul proprietății subiect
- III.7 - Date privind impozitele și valorile de impozitare



Partea a patra - Analiza pieței

IV.1 - Definirea pieței

IV.2 - Analiza cererii solvabile

IV.3 - Analiza ofertei competitive

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

V.2 - Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 - Abordări în evaluare

VI.1 - Estimarea valorii terenului

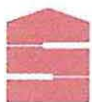
VI.3 - Abordarea prin cost

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

VII.2 - Concluzia asupra valorii

Anexe



I.3 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Săndulescu Silviu certific că în estimarea valorii am utilizat abordările, metodele și procedurile așa cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022.

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

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane și declar că am inspectat personal proprietatea subiect.

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar că sunt competent și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Onorariul ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022

La data elaborării acestui raport, declar că sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

Semnătura,





Partea a doua - Termeni de referință

II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul Săndulescu Silviu declar că, la data elaborării prezentului raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

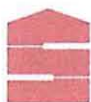
II.3 - Scopul evaluării

Estimarea valorii imobilului în vederea informării clientului

II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil din jud. Brăila, mun. Braila, str. 24 Ianuarie, nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 75214 a municipiului Braila, cu Numarul Cadastral 75214, alcatuit din teren intravilan în suprafață de 285 mp, Locuinta în suprafață de 44 mp și anexa în suprafață de 7 mp.

Conform actelor de proprietate studiate și a informațiilor deținute, reiese că dreptul de proprietate studiat este deplin și revine în totalitate proprietarului sus-menționat.



II.5 - Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 :

„ 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. ”

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare, respectiv:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

II.6 - Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de proprietarul imobilului subiect până la data de 15.02.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate.

Data de referință a evaluării este: 15.02.2022

Data inspecției este: 15.02.2022

Data întocmirii raportului este: 28.02.2022



II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspekția fizică a imobilului subiect a fost efectuată în data de 15.02.2022, doamna Done Ioana, asistând la identificarea și analiza amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestora. Totodată au fost efectuate și fotografiile atât la interiorul cât și la exteriorul proprietății.

Au fost prezentate copii de pe actele de proprietate și planșele desenate, aferente acestora. Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, ele au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit sau expertiză, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice etc.

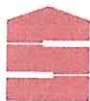
În procesul de evaluare au fost luate în considerare informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și studiile proprii asupra pieței specifice evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Datele statistice de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, site-uri de specialitate, cataloage Iroval-București.

II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile economice generale necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila
- Publicații și portale care publică anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro
- Lucrări specializate editate de editura IROVAL BUCUREȘTI



- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022
- Site-ul primăriei municipiului Brăila

Informațiile specifice necesare care descriu proprietatea și conțin elemente pentru aplicarea metodelor de evaluare adecvate, respectiv:

- Documentele și actele ce atestă dreptul de proprietate, prezentate de proprietar:
- Extrasul de Carte Funciara
- PAD-ul imobilului
- Certificat Fiscal
- Inspecția în teren s-a desfășurat în colaborare cu proprietarul, conform cererilor evaluatorului, în toate sectoarele considerate importante pentru realizarea lucrării.

II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale

► Ipoteze:

- Se presupune că actele de proprietate, prezentate de proprietar, sunt valabile. Nu s-au făcut verificări sau investigații suplimentare cu privire la situația juridică a imobilului. Nu se asumă nicio responsabilitate legat de actele de proprietate prezentate.
- Se presupune că imobilul este în concordanță cu reglementările și restricțiile locale și naționale privind mediul înconjurător.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale amplasamentului sau structurii și finisajelor construcțiilor de pe acesta ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nefiind specialist în structuri am considerat proprietatea într-o condiție normală cu utilitățile ei. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase.
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în imobil, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea



să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății.

- Valoarea de piață este valabilă doar la data evaluării. Întrucât piața, condițiile se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

- Situația actuală a proprietății și 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.

- Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.

- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza ca a fost stapânită responsabil și administrată competent.

► **Ipoteze speciale:**

- La cererea clientului a fost calculată valoarea cotei de 1/8 din imobil.

II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către proprietar și OCPI Brăila, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la punctele II. 2, II.3, este confidențial și nu poate fi făcut public iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de o terță persoană.

- 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.

- Raportul de evaluare, nici părți ale raportului (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al



evaluatorului.

- 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.

II.11 - Declarația de conformitate

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar ca metodologia de întocmire a prezentul raport de evaluare a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2022, ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS-Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103 , IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR .

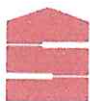
II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

- Opinia finală asupra valorii imobilului este exprimată în *Lei* și *Euro*. Astfel, raportarea valorilor este făcută în Lei și Euro, cifrele fiind rotunjite.
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

Partea a treia - Prezentarea datelor

III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat în Sud Est-ul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Resedința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este situat la 200 km N-E de București. Brăila se situează la 6°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică, având ca județe vecine: la N Galați, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița în S, Constanța în S-E și Tulcea în E.



La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se afla Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara și Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 în orașul Brăila), adică 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuitori/km², principala naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce traiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, rromi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului.

Clima este temperat continentală, caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Străzile 24 Ianuarie și sos. Focsani sunt strazi cu două, respectiv patru benzi pe sens, asfaltate, iar accesul se face în principal din str. 24 Ianuarie.

Zona este predominată de proprietăți rezidențiale.

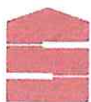
Imobilul se află în apropierea unei stații pentru transport urban, la aproximativ 400 m. Străzile 24 Ianuarie și sos. Focsani sunt asfaltate, iar iluminatul stradal este satisfăcător. Pe o rază de aproximativ 150 m, de la proprietatea subiect, zona este slab circulată iar nivelul fonic este acceptabil.

III.2 - Descrierea situației juridice

Conform actelor de proprietate puse la dispoziție, imobilul din Mun. Brăila, str. 24 Ianuarie, nr. 1, Jud. Brăila este înscris în Cartea Funciara nr. 75214, cu Numarul Cadastral: 75214. Proprietarul a prezentat următoarele acte de proprietate:

1. Extrasul de Carte Funciara
2. PAD-ul imobilului
3. Certificat Fiscal

Din analiza și studierea documentelor, reiese că proprietarul sus-menționat deține dreptul de proprietate deplin asupra întregului imobil.



III.3 - Descrierea terenului

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției au rezultat următoarele aspecte :

- Terenul este în suprafață totală de 285 mp, este plan și rectangular. Imobilul este împrejmuit și are categoria de folosință curți construcții.

Vecinătăți :

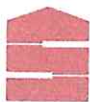
- la nord: Proprietate particulara cu Nr. Cad.: 7070.
 - la est: str. 24 Ianuarie.
 - la sud: Sos. Focsani.
 - la vest: : Proprietate particulara cu Nr. Cad.: 73283.
-
- Imobilul beneficiază de rețea de apă.
 - Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică: racord la rețeaua publică.
 - Imobilul nu este racordat la rețeaua de gaze.
 - Construcțiile sunt amplasată pe teren conform actelor de proprietate prezentate.

III.4 - Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Imobil alcătuit din teren și locuința.

- **Locuința C1** edificată în anul 1950 cu suprafață construită de 40 mp, cu regim de înălțime parter, este amplasată la distanța de aproximativ 3 m față de str. 24 Ianuarie, respectiv față de limita estică a terenului.

- Construcția are suprafața construită de 40 mp și are destinația Locuință.
- Locuința are structura din lemn pe care este sudată învelitoarea din tablă.
- Închiderile perimetrale sunt alcătuite din paianță până la înălțimea de aproximativ 2,5 m până la acoperiș.
- Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu grinzi și ferme din lemn iar învelitoarea



este din țiglă.

- Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se rezeamă structura de lemn a casei.
- Alimentarea cu energie electrica este realizată prin racordarea construcției la rețeaua electrică existentă în zonă.

- Compartimentarea actuală:

- Parter: 2 camere, hol si bucatarie.
- Finisajele interioare și obiectele sanitare sunt de calitate inferioara.
- Tâmplăria exterioară din lemn. Tâmplăria interioară din lemn pentru camere, hol și bucatărie.

- Încalzire este realizată cu lemne, în sobe de teracotă.

Stare generală: Degradată.

- **Anexa C2** edificată în anul 1950 cu suprafață construită de 7 mp, cu regim de înălțime parter, este amplasată la distanța de aproximativ 15 m față de str. 24 Ianuarie, respectiv față de limita estica a terenului.

- Construcția are suprafața construită de 7 mp și are destinația Anexa.

Construcția are structura din lemn pe care este sudată învelitoarea din tablă.

- Închiderile perimetrare sunt alcatuite din paianță până la înălțimea de aproximativ 2,0 m până la acoperiș.

- Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu grinzi și ferme din lemn iar învelitoarea este din tablă.

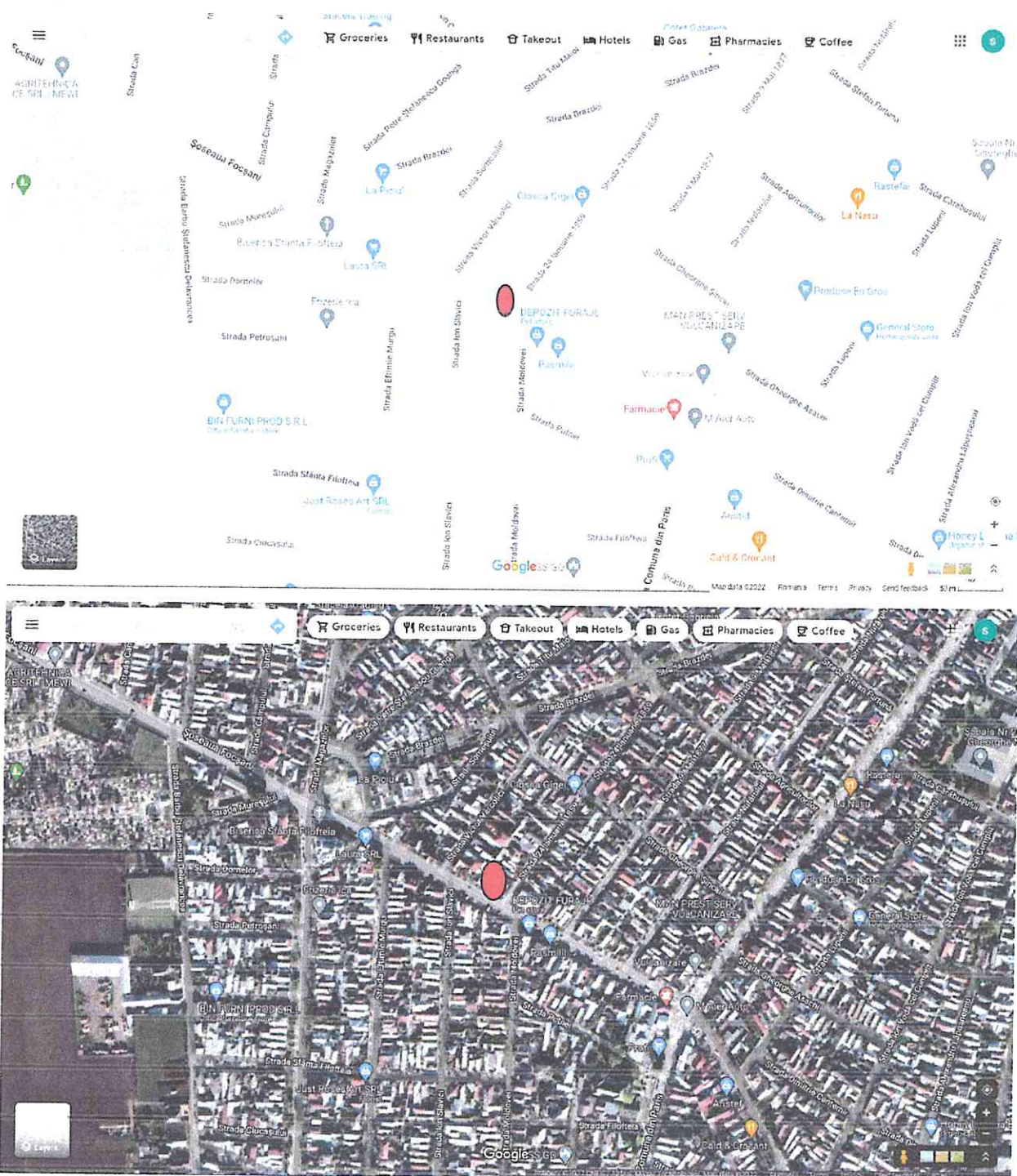
- Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se rezeamă structura de lemn a construcției.

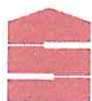
- Finisajele interioare sunt de calitate inferioara.

- Tâmplăria exterioară din lemn.

Stare generală: Degradată.

Amplasare imobil:





III.5 – Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate asupra imobilului din Mun. Braila, str. 24 Ianuarie, nr. 1 este deținut în totalitate de Done Ioana, Domnitanu Maria si Municipiul Braila-Domeniul Privat.

III.6 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

➤ Nu este cazul

III.7 - Date privind impozitele și valorile de impozitare

Conform proprietarilor nu există restanțe privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriașilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementari guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt



imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața rezidențială de la periferia municipiului Brăila.

IV.2 - Analiza cererii solvabile

Cererea solvabilă de pe piața imobiliară reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

La sfârșitul lunii mai 2022, în evidențele Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă Brăila erau înregistrați 4647 șomeri (din care 2018 femei), rata șomajului fiind de 3,78 % cu 0,12 pp mai mare decât valoarea înregistrată la finele aceleiași luni a anului 2019.

Din totalul de 4647 persoane înregistrate în evidențele AJOFM Brăila, 855 erau beneficiari de indemnizație de șomaj, iar 3792 erau șomeri neindemnizați. În ceea ce privește mediul de rezidență, 3267 șomeri provin din mediul rural și 1380 sunt din mediul urban.

Șomerii cu studii gimnaziale (33,87 %) au ponderea cea mai mare în totalul șomerilor înregistrați în evidențele AJOFM Brăila, urmat de cei cu studii primare (23,61 %) și cei fără studii (16,74 %), iar 10,85 % au absolvit școală profesională/arte și meserii. Șomerii cu nivel de instruire liceal și postliceal reprezintă 11,17 % din totalul șomerilor înregistrați, iar cei cu studii superioare sunt 3,76 %.

Structura șomerilor înregistrați pe nivel de ocupabilitate, stabilit prin profilare, se prezintă astfel: 1986 persoane foarte greu ocupabile, 1644 greu ocupabile, 548 mediu ocupabile, iar 469 sunt persoane ușor ocupabile. Încadrarea într-o categorie de ocupabilitate se realizează ca urmare a activității de profilare a persoanelor înregistrate în evidențele noastre.



Locuințele nou construite s-au scumpit în majoritatea statelor europene în ultimii ani, iar trendul de creștere era așteptat să continue și în 2022. Din cauza pandemiei, optimismul s-a temperat însă semnificativ.

Anul trecut, din 23 de țări analizate în cadrul Studiului Deloitte Property Index, 20 au consemnat creșteri de prețuri pe piața rezidențială și doar în trei s-au înregistrat ieștiri. Acum, în aproape jumătate din țările incluse în studiu se estimează stagnarea prețurilor și doar în șase state mai este prognozată creșterea lor.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, de construcții similare și terenuri libere în zona imobilului subiect și în zone similare, se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri libere sau terenuri cu construcții aferente. Aceasta mai poate fi reprezentată și de investitori care cumpără teren/terenuri cu locuințe aferente, pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani mare/medie, cererea pentru proprietatea imobiliară subiect și proprietăți similare nu este în creștere iar ranzațiile se desfașoară în termen lung.

Cererea de cumpărare potențială se adresează segmentului de investitori cu venituri medii și este relativ medie.

IV.3 - Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea și producția produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

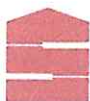
„Piața locuințelor este influențată, în general, de condițiile macroeconomice, dar și de raportul cerere-ofertă. Chiar dacă prognozele pentru economiile europene sunt de scădere, măsurile de politică monetară adoptate de Banca Centrală Europeană și de alte bănci centrale din Uniunea Europeană au drept scop menținerea dobânzilor la niveluri reduse, sprijinind,



astfel, indirect piața imobiliară”, a declarat Alexandra Smedoiu, Partner Deloitte România. „În România, în primul trimestru din acest an, prețurile locuințelor au crescut cu 8,1% comparativ cu aceeași perioadă din 2019, potrivit datelor Eurostat, iar până la finalul anului estimăm că trendul va continua, susținut de schimbările legislative avute în vedere pentru programul Prima Casă și de modificările anunțate la legea care prevede aplicarea cotei de TVA 5% la vânzarea locuințelor, care ar urma să fie adoptate”, a mai explicat Smedoiu.

Datele statistice prezentate de experții în imobiliare la nivel național arată că prețurile pentru locuințe nu s-au schimbat semnificativ în ultimele două luni, cât România a fost blocată de măsurile impuse de starea de urgență generată de pandemia Covid 19. Mai mult, aceștia arată că în ultimele 30 de zile cotațiile apartamentelor, de exemplu, au consemnat un recul de 1,7% în întreaga țară. Există și excepții, mai precis cazurile orașelor București, Iași și Cluj, unde valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de luna martie. De pildă, în București, în medie, un apartament de două camere costă acum peste 85.000 euro, în ușoară creștere față de luna martie când prețul mediu era în jurul valorii de 83.000 euro. Același fenomen se înregistrează și la Cluj, unde oricum prețul pe metru pătrat este cel mai ridicat din țară. Astfel, un apartament standard cu două camere costă, în medie, peste 110.000 euro. La fel, la Iași: costul mediu al unei locuințe cu două camere este de aproape 64.000 euro. În schimb, la Constanța prețul pe metru pătrat a scăzut în luna aprilie, cu 1,4%, astfel că un apartament cu două camere costă în jur de 73.000 euro.

Comparativ, în Brăila un apartament cu 2 camere se tranzacționează cu aproximativ 40.000 - 50.000 euro în zonele centrale și ultracentrale, fapt care, în opinia experților locali în imobiliare, evidențiază foarte clar că piața imobiliară în cazul nostru nu are nici o tentă speculativă, neputându-se vorbi de prețuri crescute artificial ci doar de un echilibru stabil între cerere și ofertă. *„Apropierea pe care unii o fac între criza economică din 2008 și cea declanșată de pandemia de coronavirus, este total greșită și nefundamentată! De ce spun acest lucru: în 2008 criza a fost declanșată chiar de domeniul imobiliar și bancar, din cauza prețurilor «umflate» artificial, bazate pe credite neperformante date fără garanții, în stilul «doar cu buletinul». Acest lucru nu mai este deloc valabil în 2022, când prețurile reflectă clar costurile de construcție corelate cu raportul cerere/ofertă, iar creditarea s-a făcut pe*



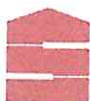
criterii serioase, justificate și garantate”, susține Teodor Cristian, managerul „CristianImobiliare”. De altfel, același punct de vedere îl împărtășește și Daniel Crainic, director de marketing al portalului imobiliare.ro care atrage însă atenția că, spre deosebire de 2008, piața imobiliară din acest an este mai solidă și a avut un început de an bun. Revenind la explicațiile date de Cristian, acesta a punctat că, practic, pe perioada cât a fost instituită starea de urgență, efectul a fost acela că s-au oprit doar vizionările, ceea ce a dus la o scădere a numărului de tranzacții, dar acum, când circulația oamenilor a revenit la normal și se pot face din nou vizionări fără a fi opriți de lege, atât vânzătorii cât și cumpărătorii au reînceput cu destul entuziasm procesul de tranzacționare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, din analiza inventarului proprietăților competitive de pe piața imobiliară a municipiului Brăila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale, site-uri de specialitate, ofertele agențiilor imobiliare cât și ca urmare a interviurilor luate diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, am ajuns la următoarele concluzii:

- Piață relativ imobilă pe segmentul de închirieri imobile și vânzări terenuri libere
- Oferta de vânzare medie-diversificată
- Pentru vânzare pe zona rezidențială prețurile sunt cuprinse între 80-120 euro/mp inclusiv terenul, în funcție de suprafață, dotări, curte.
- Pentru închiriere pe zona rezidențială prețurile sunt cuprinse între 100-200 euro/lună pentru proprietate închiriată sau 1-2 euro/mp utili/lună în funcție de suprafață, dotări, curte.
- Prețul pentru terenuri similare în municipiul Brăila este situat între 80-120 euro/mp

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.



Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții. Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se află în dezechilibru.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic/mediu.

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 - Glosar, astfel:

„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”

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

- Permisibilitatea legală;
- Posibilitatea fizică;
- Fezabilitatea financiară;
- Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, definiția termenului include în mod implicit ideea că analiza CMBU este privită din două perspective:



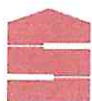
- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
- Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea subiect a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip rezidențial, care respectă criteriile CMBU:

- Permisibilitatea legală: analiza conformării construcțiilor a fost efectuată conform documentelor puse la dispoziție și ținând cont de reglementările urbanistice, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;
- Posibilitatea fizică: prin inspecție și analizarea documentelor au fost studiate vecinătățile, dimensiunile, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, topografia;
- Fezabilitatea financiară: a implicat analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care s-au scăzut cheltuielile de exploatare, obținându-se astfel profitul net. S-a calculat astfel fluxul de numerar, rezultând că utilizarea este fezabilă.
- Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare): dintre utilizările fezabile, a fost selectată cea mai bună utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului.

În aceste condiții și datorită amplasării și reglementărilor urbanistice existente, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta **terenului considerat a fi liber** pentru destinația **REZIDENȚIALĂ**.



V.2 - Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce îi aparțin. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării construcțiilor existente sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilitatea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea proprietății, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere și trebuie să țină cont de trei posibilități:

- Schimbarea utilizării: Nu e fezabilă deoarece nu există cereri pentru utilizări alternative
- Demolare și redevoltare: Datorită localizării imobilului, a cererii de pe piață pentru construcții cu alte destinații, a costurilor mari de demolare și redevoltare pentru altă utilizare, considerăm că nu este fezabil financiar să se efectueze demolarea construcției și redevoltarea altei construcții cu altă destinație.
- Păstrarea utilizării: Este susținută de cererea de pe piață

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea subiect a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării construcției ca proprietate imobiliară de tip industrial, care respectă criteriile CMBU.

Utilizarea alternativă cea mai probabilă analizată a fost cea de spațiu comercial. În final rezultă o valoare a proprietății mai mică decât cea actuală, deoarece vor exista costuri de reconversie (estimate la aproximativ 125 euro/mp), și chiar dacă la închiriere se poate obține un preț mai mare, rata de capitalizare mai mare aferentă segmentului comercial și gradul mare de neocupare va conduce la o valoare mai mică în final.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
REZIDENȚIALĂ	Da	Da	Da	Da
COMERCIALĂ	Da	Da	Nu	Nu



În aceste condiții, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta terenului construit pentru destinația **REZIDENȚIALĂ**.

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 – Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele 3 abordări în evaluare, recunoscute de Standardele de evaluare ANEVAR, sunt:

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

1. Abordarea prin piață este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut”. Valoarea de piață poate fi deci determinată în urma analizei prețurilor de pe piață ale activelor comparabile. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații de piață suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații de piață suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață este limitată sau neaplicabilă.

2. Abordarea prin venit este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.”



Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

3. Abordarea prin cost este definită ca fiind „ O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea unor probleme care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări, în care terenul nu poate fi separat de construcție.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

- Având în vedere tipul proprietății și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-a aplicat abordarea prin cost. Abordarea prin piață nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece nu există informații de piață suficiente și astfel nu se poate determina în mod direct valoarea construcției sau a întregului imobil



(teren+construcții).

Abordarea prin venit nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece nu există informații suficiente despre închirieri de proprietăți și nu se poate determina o rată de capitalizare credibilă, astfel nu se poate determina în mod direct valoarea construcției sau a întregului imobil (teren+construcții).

VI.2 - Estimarea valorii terenului

Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, se va utiliza comparația directă, tehnică procentuală/cantitativă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparație, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparație, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparație, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou care are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparație.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, paginile web ale diferitelor firme imobiliare.

În urma întocmirii grilelor de comparație, a reieșit o valoare a terenului studiat de 474.3 lei/mp respectiv 95.9 euro/mp.

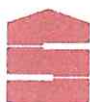


- Detalii referitoare la comparabilele 1, 2, 3, 4 se găsesc în ANEXA 3

ABORDAREA PRIN PIATA (teren)						
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicatii ajustari
Identificare teren	Mun. Braila, str. 24 Ianuarie, nr. 1	Mun. Braila, str. Fanariei, nr. 6	Mun. Braila, Zona Piata 2 Cocosi	Mun. Braila, zona Chercea	Mun Braila, str. Vasile Bancila, nr. 28	In urma discutiilor telefonice, s-au efectuat ajustari pentru proprietatile comparabile
Pret vanzare (euro/mp)		80,17	89,00	87,67	97,66	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-5%	-2%	-5%	-10%	
Valoare ajustare		-4,01	-1,78	-4,38	-9,77	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		76,16	87,22	83,29	87,89	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE fara						
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		76,16	87,22	83,29	87,89	
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO/mp					
Pret vanzare		76,16	87,22	83,29	87,89	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76,16	87,22	83,29	87,89	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76,16	87,22	83,29	87,89	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76,16	87,22	83,29	87,89	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76,16	87,22	83,29	87,89	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	Februarie 2022	Februarie 2021	Similar	Februarie 2021	Februarie 2021	Conform datelor obtinute din consultarea diferitelor studii si publicatii si discutiilor cu specialistii in domeniu, s-a constatat ca pretul unitar (euro/mp)a crescut in perioada februarie 2021-februarie 2022 cu 10%. Astfel, au fost ajustate comparabilele nr. 1, 3 si 4 cu 10%.
Ajustare procentuala		10%	0%	10%	10%	
Valoare ajustare		8	0	8	9	
Pret ajustat (euro/mp)		83,78	87,22	91,62	96,68	
LOCALIZARE						
Localizare	Mun. Braila, str. 24 Ianuarie, nr. 1	Mun. Braila, str. Fanariei, nr. 6	Mun. Braila, Zona Piata 2 Cocosi	Mun. Braila, zona Chercea	Mun Braila, str. Vasile Bancila, nr. 28	Au fost ajustate negativ comparabilele 1, 3 si 4, acestea fiind pozitionate in zone mai putin atractive pentru piata specifica fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		5%	0%	5%	5%	
Valoare ajustare		4,19	0,00	4,58	4,83	
Pret ajustat (euro/mp)		87,97	87,22	96,20	101,52	



CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		87,97	87,22	96,20	101,52	
Suprafata (mp)	285	237	285	234	512	Conform datelor obținute din consultarea diferitelor studii și publicații și discuțiilor cu specialiștii în domeniu, referitoare la percepția pieței asupra suprafeței unui teren, s-a constatat ca pretul unitar (euro/mp) este mai mic cu cat suprafata terenului este mai mare iar pentru fiecare diferenta de aproximativ 100 mp, fata de suprafata terenului evaluat, ajustarea este de aproximativ 5% din pretul ajustat comparabilei. Astfel, pentru comparabila 4: $(512-285)*5\%/100=11.4\%$;
Ajustare procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	11,4%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	11,52	
Pret ajustat (euro/mp)		87,97	87,22	96,20	113,04	
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		87,97	87,22	96,20	113,04	Au fost ajustate toate comparabilele deoarece au deschideri inferioare proprietatii subiect. Astfel, sunt mai puțin atractive pe piata specifica.
Acces direct la drum asfaltat	da	da	da	da	da	
Front stradal	31,00	10	12	15	10	
Ajustare procentuala		10%	10%	10%	10%	
Valoare ajustare		8,80	8,72	9,62	11,30	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat (euro/mp)		96,76	95,94	105,82	124,34	
Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		96,76	95,94	105,82	124,34	
Utilitati	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0	
Pret ajustat (euro/mp)		96,76	95,94	105,82	124,34	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		96,76	95,94	105,82	124,34	
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		96,76	95,94	105,82	124,34	A fost selectata valoarea aferenta comparabilei 2, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acesteia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta		21	9	23	36	
Ajustare totala neta (%)		27%	10%	27%	41%	
Ajustare totala bruta		21	9	23	36	
Ajustare totala bruta (%)		27,1%	10,0%	27,1%	41,5%	
Pret ajustat		96,76	95,94	105,82	124,34	
Opinie abordare prin piata		27343	Euro			
		95,9	euro/mp			
		135167	lei			
		474,3	lei/mp			
		4,9434	Curs valutar			
		15.02.2022	Data evaluarii			



VI.3 - Abordarea prin cost

Abordarea pe bază de costuri reprezintă costul de înlocuire a unui activ.

Valoarea construcției a fost estimată în baza lucrării „COSTURI DE RECONSTRUIRE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE” a autorului Corneliu Șchiopu editată la editura IROVAL BUCUREȘTI – 2009 și cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut.
2. Determinarea costului de înlocuire net-prin scăderea deprecierii totale din valoarea de înlocuire brută
3. Nu au fost identificate deprecieri funcționale

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

Abordare prin cost-metoda CIN				
Nr. ctr.	Bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			LEI cu TVA	Euro cu TVA
1	Teren	285	135167	27343
2	Constructii	40	7953	1609
3	Anexa	7	868	176
TOTAL (lei) Proprietate cu TVA			143988	
TOTAL (EURO) Proprietate cu TVA			29127	

Abordarea prin cost-metoda costului de înlocuire net: 143988 lei echivalentul a 29127 euro.

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul și tipul proprietății studiate, cea mai pretabilă abordare este prin cost.
- Precizia se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. În cadrul abordărilor prin piață și venit, informațiile privind unele ajustări ar putea să nu fie foarte exacte. Respectiv, rata de capitalizare, preluată din studii, nu este foarte precisă.



costuri fiind mai numeroase.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin cost**.

VII.2- Concluzia asupra valorii

Valoarea estimată: **VALOAREA DE PIAȚĂ = 143988 lei echivalentul a 29127 euro astfel:**

- Valoare de piață Teren: 135167 lei echivalentul a 27343 euro
- Valoare de piață Locuinta C1: 7953 lei echivalentul a 1609 euro
- Valoare de piață Anexa C2: 868 lei echivalentul a 176 euro

Valoarea de piață estimată pentru cota de 1/8 din imobil:

17999 lei echivalentul a 3641 euro.

La cursul valutar de 4.9434 lei/EUR, valabil pentru data de 15.02.2022

Întocmit de:

SANDULESCU SILVIU

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI

**MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18572/2022**

Data de referință: 15.02.2022

Data întocmirii: 28.02.2022



ANEXE:

1	Acte de proprietate, Planuri de încadrare în zonă și schițe
2	Fotografii proprietate subiect
3	Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață pentru teren