

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 688

din 25.11.2022

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 228,00 mp, situat în Brăila, str. Traian Demetrescu nr. 2, NCP 98321, în favoarea teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, 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. 30321/04.10.2022;

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, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 528/30.09.2021, anexa 1.144 poziția nr. 8;

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

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

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 228,00 mp, situat în Brăila, str. Traian Demetrescu nr. 2, NCP 98321, în favoarea teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **6,00 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



TUDOSE DANIEL

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



F-PO-09-02.01.05/rev.0

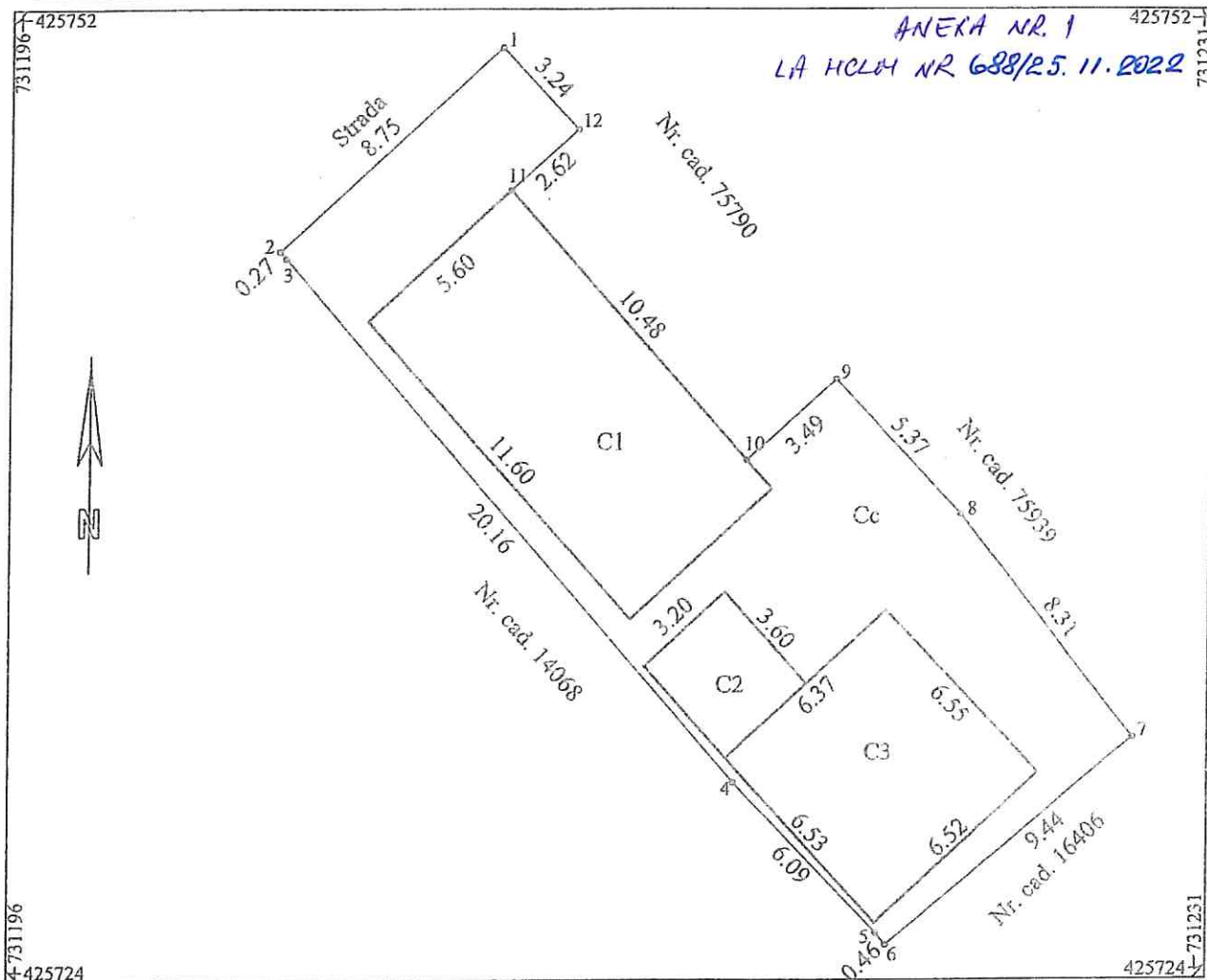
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Mariana Bratu

Scara 1:200

74141 din data 22-07-2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
98321	228	mun. Braila, str. Traian Demetrescu, nr. 2
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
98321		BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	228	Imprejmuire cu gard fier: 1-2; nematerializat: 2-3-4,6-7,12-1; constructii: 9-10-11-12; lemn: 4-5-6,7-8-9.
TOTAL		228	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	LOCUINTA	65	s. desfasurata 65mp, edificata in 2000
C2	ANEXA	12	s. desfasurata 12mp, edificata in 2000
C3	ANEXA	42	s. desfasurata 42mp, edificata in 2000
TOTAL		119	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 228mp

Suprafata din act = 228mp

Executant: P.F.A. Bratu Mariana

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 22.07.2022

Carmen Vlas

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si arhivarea planului cadastral

Date: 22.07.2022

16:32:54 +03'00'

Semnatura si stampila

Data:

Stampila ECFI



VELICU CASIANA NICOLETA - Expert evaluator și Practician în insolvență

TELEFON 0744/576741

velicu_casiana@yahoo.com



Braila, strada General Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter – LICHIDARI JUDICIARE

ANEXA NR. 2

LA HCLM NR.688/25.11.2022

Nr.175 /30.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip teren intravilan categoria curti constructii, destinatie rezidentiala in suprafata de 228 mp, identificat cadastral sub nr 98321, inscris in Cartea Funciara 98321 situat in Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu nr. 2, jud Braila.



PROPRIETAR : Municipiul Braila – Domeniul Privat

Data evaluarii: 23.09.2022

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.



Scrisoarea de transmitere

Către ,

Stimate Domn,

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru :

Proprietate imobiliara de tip teren intravilan categoria curti constructii, destinatie rezidentiala in suprafata de 228 mp identificat cadastral sub nr 98321, situat in Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu 2 , jud Braila.

In conformitate cu termenii contractului de prestari servicii incheiat intre Velicu P. Casiana Nicoleta – Birou de Mediator, Expert Evaluator si C.I.I. in calitate de Evaluator Autorizat si in calitate de Client, va transmitem anexat un exemplar al raportului de evaluare privind “ ***Proprietate imobiliara de tip teren intravilan categoria curti constructii, destinatie rezidentiala in suprafata de 228 mp identificat cadastral sub nr 98321, situat in Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu nr. 2 , jud Braila.***

Scopul Raportului de Evaluare este informarea clientului/beneficiarului in vederea stabilirii dreptului de superfcie cu titlu oneros.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022** – SEV 104 – Cadru general, „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele de evaluare, ediția 2022 si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, in opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea abordarii prin piata este urmatoarea :

28 EUR/ mp, echivalent 140 RON /mp

la cursul valutar de 4,9412 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Redeventa teren in suprafata de 228 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare	
Redeventa anuala /mp	6 Lei
Redeventa anuala total suprafata (228 mp)	1368 Lei
	1,21 Eur/mp/an
Redeventa lunara lei/mp	0,5 Lei
Redeventa lunara total suprafata (228 mp)	114 Lei
	0,10 Euro/mp/luna
Curs euro : (23.09.2022)	4,9412 Lei /eur

* Valoarea NU conține TVA .

Recuperarea investiției ținând cont de durata economică de funcționare redeventa/superficia/concesiunea bunului Imobil a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 in vigoare, elaborate de Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Opinia a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport, fiind valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de evaluator sau puse la dispozitie de client (beneficiar).

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință".

La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Superficia / Redeventa este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul evaluarii; Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei specificate in raport;

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in prezentul Raport;

Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar: PRIMARIA BRAILA

Cu stimă,
Evaluator autorizat – Velicu Casiana Nicoleta,
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**
Legitimatie nr. 17047



Cuprins

1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Declarație de conformitate.Certificarea	5
2. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	8
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport.....	8
2.2. Identificarea clientului	8
2.3. Identificarea proprietarului	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare de evaluat	8
2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	8
2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia.....	9
2.7. Data efectivă a opiniei asupra valorii	10
2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații	12
2.10. Identificarea evaluatorului și competența	12
2.11. Clauza de nepublicare	13
2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1.Descrierea situației juridice	14
3.2.Date despre piața imobiliară	14
3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate	18
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	20
CMBU – cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare	20
5. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL	23
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	23
ABORDAREA PRIN VENIT	25
ABORDAREA PRIN COST	32
6. RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII	34
7. ANEXE	36



1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru ANEVAR si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

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

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;

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

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

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

Cu stima,

Evaluator Autorizat – **Velicu Casiana Nicoleta** Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**

Legitimatie nr. 17047



Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Sinteza raportului de evaluare			
1	Client		
2	Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul Privat	
3	Utilizator desemnat	PRIMARIA BRAILA	
4	Scopul evaluarii	Scopul declarat al evaluarii este informarea clientului in vederea constituirii dreptului de superficie /concesiune/redeventa.	
5	Numar recipisa	Nu este cazul	
6	Data raportului de evaluare	30.09.2022	
7	Inspectia		Interior – nu este cazul
8	Data inspectiei	23.09.2022	
9	Data evaluarii	23.09.2022	
10	Evaluator autorizat ANEVAR (nume, nr. leg., specializari)	Velicu Casiana Nicoleta, legitimatie 17047, EPI, EBM	
11	Membru corporativ ANEVAR (nume, nr. autorizare)		
12	Cadru legal - Editia Standardelor ANEVAR	Standarde ANEVAR editia 2022	
13	Tip proprietate	Teren intravilan curti constructii	
14	Adresa proprietatii	Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu 2, jud Braila	
15	Carte Funciara	98321	
16	Numar cadastral	98321 – teren	
17	Drept de proprietate	Teren Proprietatea Municipiului Braila – Domeniul Privat. Pe teren regasim constructii rezidentiale proprietatea Olaru Vasilica casatorit cu Olaru Ionica, respectiv constructia C1- Locuinta , C2, C3 - Anexe.	
18	Sarcini inscise		
19	Zona amplasare	Urbana periferica	
20	Descriere acces	Drum public, asfaltat	
21	Anul construirii	2000	
22	Regim de inaltime	P	
23	Utilitati disponibile	Electricitate, apa, canalizare si gaze	
24	Finisaje	Nu este cazul.	
25	Suprafete	mp	
	teren	228 mp	
	construita (amprenta)	119 mp	
	desfasurata (construita desfasurata)		
	utila (total)		
	terase/balcoane	-	
	indivize	-	
26	anexe		
	Descriere imobil	Proprietatea imobiliară de tip teren cu destinatie rezidentiala 228 mp teren si constructii, este situată în Loc Braila, strada Traian Demetrescu 2 , județul Brăila, înscrisă în Cartea Funciară nr. 98321, cu număr cadastral 98321. Acces: la drum public asfaltat cu deschidere de cca 8,75 ml. Pe terenul analizat regasim constructii cu destinatie rezidentiala – C1 – Locuinta, C2, C3- Anexe proprietatea Olaru Vasilica casatorit cu Olaru Ionica .	
27	Utilizare actuala	Rezidentiala	
28	Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	
29	Valori	RON	EUR
	Valoare de piata teren	140	28
	Val drept de superficie / mp/an	6	1,21
	Val drept de superficie / mp/an	0,5	0,10
	Val drept de superficie / total /luna	114	23
	Val drept de superficie / total /an	1368	277
30	Curs valutar	4,9412	
31	Observatii speciale / Diferente constate intre descrierea din documente si situatia din teren		

32	Documente avute la dispozitie si incluse in raportul de evaluare	Extras CF 98321 nr cerere 31364/26.04.2022 Plan de amplasament si delimitare a imobilului Certificat de atestare a edificarii constructiilor Adeverinta atestare drept de proprietate teren Hotararea 528/30.09.2021 Hotararea 343/30.06.2022
	<i>separat daca Certificat de Urbanism valabil/nevalabil, lipsa (nr/data)</i>	
	<i>separat daca Documentatie Cadastrala completa si actualizata pentru teren si toate constructiile, avizata OCPI (inclusiv plan de amplasament, plan de situatie, fisa imobil, memorii tehnic, relevee constructii, stereo 70.....</i>	
	<i>separat daca Documente Acces in cazul in care nu se realizeaza direct la drumul public (servitute, cota indiviza, orice alt document juridic)</i>	
33	Documente lipsa	
		Semnatura si stampila evaluator 

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare**:

- SEV 100 – cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV102 – Documentare si conformare;
- SEV103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadrul legal - legislatia in vigoare.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si 5 – Abordari in evaluare; 6 - Reconcilierea rezultatelor si concluziile; 7 - Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de evaluare, editia 2022, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

cu domiciliul in Braila, strada Traian Demetrescu nr. 2, jud
Braila,

2.3. Identificarea proprietarului

Municipiul Braila – Domeniul Privat –teren cu nr cadastral 98321 inscris in Cartea Funciara nr 98321 /Braila in suprafata de 228 mp .

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan categoria curti constructii cu destinatie rezidentiala este situată în Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu nr. 2, județul Brăila, înscrisă în Cartea Funciara a loc Braila nr. 98321, cu număr cadastral 98321 in suprafata de 228 mp.

Acces: la drum acces public , asfaltat; deschidere de 8,75 ml.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator, in data de 23.09.2022 pe baza documentelor puse la dispozitie , in prezenta clientului.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan categoria curti constructii cu destinatie rezidentiala este situată în Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu nr. 2, județul Brăila, înscrisă în Cartea Funciara a loc Braila nr. 98321, cu număr cadastral 98321 in suprafata de 228 mp.

Acces: la drum acces public , asfaltat; deschidere de 8,75 ml.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator, in 23.09.2022 pe baza documentelor puse la dispozitie , in prezenta clientului.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

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

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr cerere 31364/ 26.04.2022 exista sarcini inscrise asupra imobilului.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6.Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022** – SEV 104 – Tipuri ale valorii „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri”.

" Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. "

Valoarea de lichidare / vanzare fortata

Valoarea de piata in ipoteza vanzarii fortate este diferita de valoarea de piata , vanzatorul fiind nevoit sa vanda intr-un timp limitat fara a fi indeplinite in timpul tranzactiei conditiile din definitia valorii de piata.

Definitie: Termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

Valoarea de lichidare este diferita de valoarea de piata , vanzatorul fiind nevoit sa vanda intr-un timp limitat fara a fi indeplinite in timpul tranzactiei conditiile din definitia valorii de piata.

Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

(a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing .

Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active, în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă activele în starea și în locul în care se află acestea. Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului și condițiile de piață.

(b) *vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing*.

Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii ar putea să nu realizeze analizele proprii necesare. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată.

De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

Vânzarea forțată reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos: (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp, (b) activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției, (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză, (d) vânzătorul este constrâns să vândă, (e) cumpărătorul are o motivație tipică, (f) ambele părți acționează în interesul propriu, (g) nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și (h) plata se va face în numerar.

Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că un vânzător ar putea spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției valorii de piață. Evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vânzare forțată este redusă în comparație cu valoarea de piață cu 25%.

2.7.Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluării) este **23.09.2022**.

Data inspecției : 23.09.2022 .

Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 4.9412 LEI**.

2.8.Premisele evaluării - Ipoteze si ipoteze speciale

- La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în

considerare în prezentul raport;

- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare 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 acestora în condițiile tipului valorii selectate.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;
- Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

- 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul 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;
- Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin rationament profesional** și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.imoradar24.ro.
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR la data evaluării;
- **Standardele de Evaluare**, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- alte date și informații culese de pe piață.

2.10. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **Velicu Casiana Nicoleta**, evaluator autorizat în specializarile **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membru titular ANEVAR**, având legitimația cu numărul 17047, cu sediul în Braila, strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud Braila, **telefon 0744576741**, e-mail: velicu_casiana@yahoo.com.

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc

profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, am aplicat urmatoarele abordari cadrul procesului de evaluare:

- **Abordarea prin piață-Da** pentru proprietatea subiect teren am utilizat abordarea prin piață deoarece am identificat pe piața imobiliară specifică suficiente informații adecvate pentru a utiliza această abordare.
- **Abordarea prin cost –Nu** .
- **Abordarea prin venit-Nu** deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare de tip comercial/industrial pentru care există o piață activă a inchirierilor. Astfel, nu am putut identifica date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să pot aplica metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispoziție de proprietar:

- ✓ Extras CF 98321 nr cerere 31364/26.04.2022
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcțiilor
- ✓ Adeverința atestare drept de proprietate teren
- ✓ Hotărârea 528/30.09.2021
- ✓ Hotărârea 343/30.06.2022

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. Menționez că nu s-au pus la dispoziția evaluatorului alte documente care să ateste dreptul de proprietate, identificarea cadastrală și alte caracteristici tehnice referitoare la proprietatea evaluată.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate aparținând Municipiului Braila – Domeniul Privat care se presupune că are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. **Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.**

3.2. Date despre piața imobiliară

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

Prețul tranzacției imobiliare este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar și SEV 101 , termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

O **pieță** este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O **pieță activă** este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar, **"proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:**

- terenul

- toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii sau mineralele
- toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile electrice, de încălzire, ca și elemente încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare."

Piața imobiliară diferă de piețele bunurilor sau serviciilor prin următoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică și amplasamentul său este fix
- numărul de vânzători și cumpărători care activează pe piața imobiliară este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere de cumpărare mare din partea cererii
- piața imobiliară este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și poate fi influențată de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- 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
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate
- evoluția piețelor imobiliare este dificil de previzionat
- subtipuri de piețe imobiliare, clasificate pe baza nevoilor, dorințelor, motivațiilor, localizării, tipului și vârstei participanților la piață, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, cu utilizare specială, cu utilizări mixte.

Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

- **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
- **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** (cererea pieței este comparată cu oferta pieței, atât în prezent cât și în viitor, pentru a determina dacă există cerere sau ofertă în exces).
- **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață.**

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

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

Identificarea proprietății: teren intravilan cu destinație industrială. Utilizarea proprietății imobiliare evaluate este industrială, iar cererea existentă în zonă este pentru preponderent industrială, nefiind fezabilă o altă utilizare alternativă, așa cum am concluzionat și în cadrul analizei celei mai bune utilizări(CMBU)-Analiza celei mai bune utilizări.

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

Tipul proprietății imobiliare subiect: teren intravilan curți construcții cu destinație industrială.

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan categoria curți construcții cu destinație rezidențială este situată în Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu 2, județul Brăila, înscrisă în Cartea Funciară a loc Braila nr. 89321, cu număr cadastral 89321 în suprafața de 228 mp.

Acces: la drum acces public, asfaltat; deschidere de 8,75 ml.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate aparținând **Municipiul Braila – Domeniul Privat** care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Modul de ocupare/utilizare: dreptul de proprietate și folosință este certificat conform documentelor de proprietate anexate în copie la raport, în favoarea **Municipiul Braila – Domeniul Privat**.

Dotări funcționale: specifice acestui tip de proprietate. Există racorduri pentru toate utilitățile de care proprietarul dispune pe proprietate: apă, energie electrică, gaze și canalizare.

Design-ul și funcționalitatea: adecvate utilizării rezidențiale.

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

Căi de acces: Accesul fizic realizându-se prin strada publică Str. Traian Demetrescu.

Proprietăți substituite disponibile: am identificat suficiente proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similară, proprietăți ce concurează cu proprietatea imobiliară subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare cu destinație comercială din zonele periferice ale orașului Braila.

Piața acestor spații este o *pieță rurală cu caracter local* pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare. **Piața specifică este deci piața spațiilor de tip teren intravilan categoria curți construcții cu destinație rezidențială și ea este o piață segmentată, atât urbană cât și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.**

Criza economică și nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menținerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieței, un număr redus de tranzacții.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip rezidențial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea spațiilor sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare

- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din zonele limitrofe, pentru spații similare ca suprafață și destinație (spații de locuit, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona adiacentă.
- Pentru terenuri în zona analizată ofertele sunt în jur de 30-50 EUR/mp

➤ **Analiza cererii:** presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei delimitate a pieței.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Totodată, pentru fiecare proprietate analiza pieței urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes în a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au putere financiară) să îl achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții mai ales în zonele în care activitatea economică și segmentul de producție s-au restrâns. Tranzacțiile cu spații comerciale în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piață depășește de multe ori 1-2 ani.

În ceea ce privește rata de neocupare, anul 2021 a marcat o creștere a numărului de spații comerciale disponibile, ca urmare a diminuării cererii și creșterii ofertei (piața cumpărătorului). Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriable, rezultă că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-3 luni de la postarea acestora. În acest moment se poate vorbi despre o stagnare sau chiar o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari. Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituiți în cerere nu este susținută de schimbările economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

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

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

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar

una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață și care prezintă caracteristici similare.

Proiectele de dezvoltare imobiliară cu destinație industrială se regăsesc doar conjunctural, finanțate din propriile resurse financiare sau prin creditări bancare sau alte facilități acordate de acestea sau de alte instituții de stat sau private.

Se observă astfel o reticență din partea unor proprietari care, deși nu doresc păstrarea sau conversia proprietății imobiliare, preferă să o închiriereze și studiază bine piața până să efectueze o tranzacție, luând în considerare mult mai multe aspecte atunci când oferă spre vânzare proprietăți imobiliare de tip comercial / industrial.

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

În cazul analizat preturile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 30-50 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

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

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 ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

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

În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate este într-un **dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumpărătorului.**

3.3.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan categoria curți construcții cu destinație rezidențială este situată în Localitatea Braila, strada Traian Demetrescu 2, județul Brăila, înscrisă în Cartea Funciară a loc Braila nr. 89321, cu număr cadastral 89321 în suprafața de 228 mp.

Acces: la drum acces public, asfaltat; deschidere de 8,75 ml.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate aparținând **Municipiul Braila –Domeniul Privat** care se presupune ca are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr cerere 31364/26.04.2022 exista sarcini inscrise asupra imobilului.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Localizare proprietate conform www.googlemaps.ro



Date referitoare la amplasament

- Topografie : plana
- Forma in plan : neregulata
- Utilitati: apa, energie electrica, canalizare si gaze
- Influența colțului – nu este cazul.
- Comasare – nu este cazul.
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.

Acces: Proprietatea este situata la drumul public , accesul fizic realizandu-se prin strada Traian Demtrescu.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedește a fi mai avantajoasă.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar, CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind *"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"*.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- ⇒ Permisibilitatea legală
- ⇒ Posibilitatea fizică
- ⇒ Fezabilitatea financiară
- ⇒ Profitabilitatea maximă

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizic	Fezabila financiar	Maxim productiv a
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Premisele analizei celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect sunt:

1) **Analiza CMBU a terenului considerat liber** ⇒ presupune că terenul poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente

• *Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil*

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Localitatea Braila zona periferica – zona Baldovinești – Chercea - Catanga.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

○ Majoritatea terenurile construite sunt ocupate de proprietăți cu destinație rezidențială, în imediata vecinătate există puține terenuri libere; au fost identificate oferte de vânzare de terenuri libere către utilizatorii finali. Ca urmare, concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidențială este probabilă în mod rezonabil.

• *Testul de permisibilitate legală*

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

• *Testul pentru posibilitate fizică*

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate proprietăți rezidențiale, aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul este destinat dezvoltării de proprietăți cu aceste destinații. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei proprietăți rezidențiale, conforme cu standardul zonei.

Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces în comparație cu loturile existente în vecinătate. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială este fizic posibilă.

• *Testul fezabilității financiare*

Analiza pieței a relevat tranzacții și oferte de vânzare către utilizatorii finali precum și construcții în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi proprietăți cu destinații admise de construcții comerciale și edilitare, comerț și servicii, realizate direct de către proprietarii terenului, iar acest lucru nu s-ar fi realizat dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

• *Testul valorii maxime*

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

• *Concluzii*

- Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate industrială.
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final .
- *Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.*

2) Analiza CMBU a proprietății construite $\Rightarrow$ presupune luarea în considerare a uneia dintre cele 3 situații/posibilități:

- 1) Păstrarea amenajărilor existente / continuarea utilizării prezente
- 2) Transformarea amenajărilor (conversia, renovarea sau modificarea construcției sau a destinației)
- 3) Demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului.

Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil ale proprietății imobiliare subiect realizată anterior, precum și identificarea celei mai bune utilizări ale terenului considerat liber conduc la concluzia că singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială, astfel că variantele 2 și 3 le-am exclus, rămânând de demonstrat că cea mai bună utilizare a proprietății construite este continuarea utilizării prezente, cea rezidențială.

• *Testarea pastrării amenajărilor existente (continuarea utilizării existente a proprietății ca fiind construită)*

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă din punct de vedere legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va ramane fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Având în vedere concluzia CMBU pentru terenul liber și situația existentă a proprietății, aceasta variantă este legală și fezabilă.

• **Testarea transformării amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea utilizării existente a proprietății ca fiind construită**

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, studierea productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

O modificare a utilizării existente a construcției poate fi posibilă doar prin obținerea de autorizații de modificare. Din punct de vedere legal, este posibilă o modificare a construcției în sensul transformării acesteia în clădire de spații comerciale/ comerț. Având în vedere localizarea terenului o modificare a construcției în clădire cu destinație industrială nu ar fi fezabilă și nici productivă (implică și costuri de reconstrucție și modificare majore). Aceasta poate fi transformată în spații administrative.

• **Testarea demolării proprietății ca fiind construită și redezvoltarea terenului**

Demolarea poate fi considerată o formă extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă, decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Ținând cont că o utilizare alternativă a terenului ar implica costuri de demolare și de reconstruire a terenului, s-a ajuns la concluzia că CMBU a terenului construit este de proprietate rezidențială (utilizare prezentă).

Din punct de vedere al costurilor de demolare și redezvoltare, această variantă nu este fezabilă.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația actuală care ar putea respecta criteriile CMBU:

• **Permisibilitate legală:** există pentru utilizarea prezentă. Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicând costurile necesare și demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil la data evaluării și luând în considerare scopul evaluării.

• **Fizic posibilă:** vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilități etc.), funcționalitate conduc la respectarea acestei condiții;

• **Fezabilă financiar și maximă productivă:** pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Astfel, cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei CMBU a terenului ca fiind liber. Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru teren ca fiind liber, adică CMBU a terenului construit este de proprietate rezidențială.

5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, metodologia de evaluare cuprinde trei abordări, care se bazează pe date de piață: abordarea prin piață (comparația directă sau comparația vânzărilor), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

⇒ **Abordarea prin piață** (comparația directă sau comparația vânzărilor), definită ca "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate."

Abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață și este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure, valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Etapetele parcurse în aplicarea abordării de piață sunt următoarele:

- ✓ **Identificarea proprietății imobiliare subiect**
- ✓ **Cercetarea pieței imobiliare specifice**
- ✓ **Verificarea informațiilor**
- ✓ **Alegerea unor criterii de comparație relevante**
- ✓ **Elementele de comparație**

⇒ **Elemente specifice tranzacției**

- **Drept de proprietate transmis**
- **Condiții de finanțare** – dacă prețul de tranzacționare a proprietății imobiliare diferă de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite
- **Condiții de vânzare** – reflectă motivația participanților la tranzacție, motivații care pot afecta prețul plătit sau chiar pot genera tranzacții diferite de cele efectuate pe piață
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – acele cheltuieli care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății subiect și pe care un cumpărător avisat le-ar putea negocia în prețul de achiziție
- **Condiții de piață** – reflectă modificările pieței la data tranzacției

⇒ **Elemente specifice proprietății imobiliare**

- **Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate
- **Caracteristici fizice** – analiza comparativă și ajustările pentru localizare se realizează în cazul în care caracteristicile fizice ale proprietății comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate (dimensiunea, calitatea construcției și starea tehnică a construcției, stilul arhitectural, materialele de construcții utilizate, vechimea, utilitatea funcțională, atractivitatea pe piață).
- **Caracteristici economice** – includ toate atributele unei proprietăți imobiliare care au impact asupra venitului net din exploatare generat de aceasta.

- **Utilizare/zonarea** – în analiza comparativă se vor utiliza numai proprietăți imobiliare care au cea mai bună utilizare similară.
- **Componente non-imobiliare ale valorii** – se analizează separat de proprietatea în sine și cuprind acele elemente care definesc personalitatea dar care nu sunt părți componente ale proprietății imobiliare dar care fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate evaluat.
- ✓ **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**
- ✓ **Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii**

Conform concluziei analizei celei mai bune utilizări, ținând cont de specificul proprietății imobiliare subiect și de amplasarea acesteia, utilizarea industrială de la momentul dării în folosita a proprietății până în prezent, precum și de datele prezentate anterior, rezultă că cea mai bună utilizare a acesteia este utilizarea, **de proprietate imobiliară teren intravilan categoria curți construcții cu destinație rezidențială.**

Ca urmare, am utilizat abordarea prin piață deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind oferte de vânzare recente, care au putut fi verificate. Am putut să identific suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analizarea și efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect, referitoare la elementele de comparație: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, zonare, elemente non-imobiliare ale valorii, sa conduca la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

Abordarea prin piață - pentru teren

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile, in cadrul evaluarii terenului valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

1. comparația directă,
2. extracția,
3. alocarea,
4. metoda reziduală,
5. capitalizarea rentei funciare,
6. analiza parcelării și dezvoltării.

În cadrul acestei lucrări s-a folosit metoda **Comparatiei directe**, care este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În cadrul utilizării acestei metode se aplica prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a Ghidului GEV 630, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile efectuate imediat după cumpărare,
- condițiile de piață,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- utilitățile disponibile și
- zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

⇒ Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
 - *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.
- Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
 - Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Metoda de evaluare a terenului utilizată în prezentul raport de evaluare este **metoda comparației directe**, justificarea alegerii constând în existența pe piață de oferte de vânzări comparabile. Analiza comparativă a constatat într-un proces de îmbinare tehnicilor cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, metoda grafică, pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica aceste ajustări.

Valoarea de piață estimată este în concordanță cu scopul evaluării și este o valoare stabilită pe bază de oferte de vânzare reale și recente, valabile la data evaluării, pentru care informațiile au fost verificate. Am considerat toate informațiile primite ca fiind corecte și reale. În cazul în care aceste informații sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE				
		A	B	C	D	E
Suprafata teren (mp)	228	350	305	320	590	300
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		42,86	39	35	33	43
Marja de negociere		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-4,29	-3,93	-3,50	-3,30	-4,33
Pret estimat (EURO/mp)		38,57	35,41	31,50	29,70	39,00
Drepturi de proprietate	Prim	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		38,57	35,41	31,50	29,70	39,00
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		38,57	35,41	31,50	29,70	39,00
Conditii de piata	actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		38,57	35,41	31,50	29,70	39,00
Localizare	strada Traian Demetrescu zona periferica	Cartier Chercea - zona Profi - superior	Marna	Minerva	Chercea-sos Focsani	Chercea-strada Cantonului
Ajustare (%)		-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-7,71	-3,54	-3,15	-2,97	-3,90
Pret ajustat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	26,73	35,10
Drum acces	drum public. O banda pe sens	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	26,73	35,10
Destinatia (utilizarea terenului) CMBU	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	26,73	35,10
Utilitati	Disponibile	Disponibile	Disponibile	Disponibile	Disponibile	Disponibile
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	26,73	35,10
Suprafata	228	350	305	320	590	300
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	2,67	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	29,40	35,10
Front stradal (ml)	deschidere 8,75 ml la strada Traian Demetrescu	12ml	12 ml	12 mp	12 ml	12 ml / 25 ml
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	-5,27
Pret corectat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	29,40	29,84
Relieful/forma terenului	Plan, forma neregulata	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		30,86	31,87	28,35	29,40	29,84
Altele - Constructii demolabile	Nu	Nu	nu	nu	nu	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00	
Pret ajustat (EURO/mp)		31	32	28	29	30
Ajustare totală netă (EURO)		-7,71	-3,54	-3,15	-0,30	-9,17
Ajustare totală netă (%)		-18%	-9%	-9%	-1%	-21%
Ajustare totală brută (EURO)		7,71	3,54	3,15	5,64	9,17
Ajustare totală brută (%)		18%	9%	9%	17%	21%
Suprafata teren (mp)	228	mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	28	EURO/mp				
VALOARE ESTIMATA (EURO)	6.500	EURO	Valoare estimata (ron)	32.118		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:						C

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:☐ **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ 5-10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

☐ **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate este considerat deplin.

☐ **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

☐ **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

☐ **Localizare, amplasare:**

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării în zonă. Am aplicat ajustari comparabilelor pentru o localizare superioara Subiectului. Ajustarea pentru diferenta de localizare este aplicata diferentiat : comparabilei A s-a aplicat o ajustare de -20% mai mare decat celorlalte comparabile intrucat amplasarea este favorabila, in apropiere de marchet, scoala, dispensar, statie de autobus, complex commercial , iar celorlate comparabile s-a aplicat ajustare de -10% pentru o localizare superoara Subiectului dar inferioara comparabilei A .

☐ **Drum acces:**

Nu am aplicat ajustari comparabilelor pentru drum de acces, deoarece toate au acces la drum public considerat similar subiectului.

☐ **Destinatia terenului:**

Comparabilele au destinatie similara iar zona de amplasare similara face posibila dezvoltarea terenurilor in tendinta zonei.

☐ **Suprafata:**

Prin cresterea suprafetei creste si efortul financiar necesar achizitiei, iar pretul unitar tinde sa scada. Nu am aplicat ajustari in cazul de fata intrucat diferenta intre subiect si comparabile este foarte mica..

☐ **Caracteristici economice / Front stradal:**

S-au aplicat ajustari pentru dubla deschidere. Ajustarea s-a aplicat procentual , cca -15%.

☐ **Topografie:** Nu au fost necesare ajustari.

☐ **Utilitati:** Nu au necesitat ajustari comparabilele intrucat au utilitati disponibile.

Estimarea redevenței

Conform *prevederilor legale* „ limita minima a pretului concesiunii 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 concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenului.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza cumularii riscurilor astfel :

$K = R_b + R_i$ unde :

R_b = Rata de baza fara risc

R_i = Riscul investitiei

Rata de baza fara risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pentru perioada ian 2021 - decembrie 2021.

Riscul investitiei (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor.

Valoarea de piata este :

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

Valoarea de piata :

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$

Pentru determinarea pretului anual al dreptului de supraficie utilizam relatia de calcul :

$$r = \frac{V}{\sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}}$$

r = redeventa anuala

Pentru estimarea redevenței este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$$K = R_b + R_i$$

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

R_i = Riscul investitiei

Luna	Dobanda
iul.21	1,25
aug.21	1,25
sept.21	1,25
oct.21	1,5
nov.21	1,75
dec.21	1,75
ian.22	2
feb.22	2,5
mar.22	2,5
apr.22	3
mai.22	3,75
iun.22	3,75
MEDIA	2,19%

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior	0,60%
conditii economice	0,30%
management	0,30%
Risc interior	0,50%
localizare	0,25%
dimensiune/calitatea spatiului	0,25%
TOTAL	1,10%

$$\sum_{i=1}^n (1/(1+k))^i = 24.69$$

Valoarea de piata ron/mp	140,08
Suprafata / mp	228 mp

In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea abordarii prin piata este urmatoarea :

28 EUR/ mp, echivalent 140 RON /mp

la cursul valutar de 4,9412 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Redeventa teren in suprafata de 228 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare	
Redeventa anuala /mp	6 Lei
Redeventa anuala total suprafata (228 mp)	1368 Lei
	1,21 Eur/mp/an
Redeventa lunara lei/mp	0,5 Lei
Redeventa lunara total suprafata (228 mp)	114 Lei
	0,10 Euro/mp/luna
Curs euro : (23.09.2022)	4,9412 Lei /eur

* Valoarea NU conține TVA .

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale 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.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate să utilizeze două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă) în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar împreună cu valoare terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Etapele parcurse în vederea aplicării abordării prin venit sunt următoarele:

- Am analizat datele despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și cele ale comparabilelor.
- Am estimat forma de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.
- Am estimat rata de capitalizare corespunzătoare proprietății subiect.
- Am aplicat metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect prin abordarea prin venit.

Aplicarea abordării prin venit

Informațiile necesare aplicării metodei capitalizării venitului au fost preluate din piață, din oferte de vânzare și/sau închiriere, de pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținători de drepturi de proprietate asupra proprietăților închiriable.

Forma de venit luată în calcul în raportul de evaluare este chiria de piață, definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022: *"suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Criteriul de comparație utilizat în analiză este prețul pe metru pătrat, criteriu recunoscut de piața proprietăților imobiliare comerciale constituite în ofertă pentru închiriere.

După estimarea chiriei de piață, am calculat venitul brut potențial (VBP) anual pentru proprietatea imobiliară subiect, înmulțind suprafața utilă a proprietății subiect cu chiria de piață încasată pe parcursul a 12 luni.

Pentru estimarea venitului net efectiv (VNE) al proprietății imobiliare subiect, din venitul brut potențial (VBP) am scăzut gradul de neocupare și de neîncasare al chiriei, stabilit în urma analizei pieței imobiliare specifice la 15%, și cheltuielile de exploatare (CE) în cuantum stabilit în funcție de informațiile primite de la administratorul proprietății imobiliare.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei. (VBP - Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei).

Pierdere din neocupare și/sau din neîncasarea chiriei reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.

Alocarea pentru neocupare și pentru necolectarea chiriei se estimează, în mod obișnuit, ca procentaj din

venitul brut potențial (VBP) și variază în funcție de tipul și caracteristicile fizice ale proprietății, de calitatea chirișilor, de tipul și nivelul fluxurilor de venit, de raportul curent sau previzionat dintre cerere și ofertă și de condițiile economice naționale, regionale și locale.

La momentul evaluării, cererea pentru închiriere este mică, ocazional profilul utilizatorului final constituit în cerere pentru proprietăți imobiliare de tip comercial, concretizându-se în potențiali chiriași care nu au putere de cumpărare mare sau nu pot accesa credite de finanțare pentru achiziționare a unui drept de proprietate pentru proprietate imobiliară-spațiu comercial.

Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținători drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriable, am concluzionat că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 2-4 luni de la postarea acestora. Ca urmare, luând în considerare informațiile preluate din piață, tipul, caracteristicile fizice și localizarea proprietății imobiliare subiect, precum și profilul utilizatorului final, am apreciat că gradul de neocupare și/sau de neîncasare al chiriei la 10%. ($VBE = VBP - \text{Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei}$).

Cheltuielile de exploatare (CE) sunt cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent. Se împart în 3 categorii:

- Cheltuieli fixe – care nu depind de gradul de ocupare a proprietății și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial. Cele mai relevante cheltuieli din această categorie sunt: impozitele, taxele pe proprietate (construcții, teren, dotări și amenajări) și asigurări.
- Cheltuieli variabile – care se modifică în funcție de gradul de ocupare al proprietății sau de volumul serviciilor prestate. Cele mai întâlnite cheltuieli variabile sunt: cheltuieli de management și administrație, comisioane pentru închiriere, utilități, aer condiționat, salarii, curățenie, reparații ale construcțiilor, amenajări interioare, întreținerea spațiilor de parcare, etc).
- Alocări pentru înlocuiri – se referă la reparația și înlocuirea unor elemente, cum ar fi: învelitoarea acoperișului, acoperirea pardoselilor cu covor pvc și/sau textil, gresie, placările pereților cu faianță, instalații sanitare, compresoare, lifturi, cazane apa caldă, reamenajări interioare, zugrăveli exterioare, zone de parcare. În cheltuielile anuale, alocarea pentru înlocuiri se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcție de durata de viață rămasă estimată a acestora.

Am estimat cheltuielile de exploatare în urma informațiilor din piața, a interviurilor avute cu alți administratori ale altor proprietăți oferite la închiriere referitor la modul de percepere și de calcul al chiriilor practicate.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv ($VBE = VBP - \text{Grad de neocupare și de neîncasare a chiriei}$), și cheltuielile de exploatare totale.

Estimarea ratei de capitalizare. Rata de capitalizare reprezintă o rată a venitului, exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare a unei proprietăți și prețul acesteia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate.

ABORDAREA PRIN COST

✓ *Abordarea prin cost* este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ca fiind "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor¹ a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."

Abordarea prin cost se utilizează pentru determinarea valorii de piață a proprietăților însumând valoarea terenului cu cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Abordarea prin cost este credibilă în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață și este adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ⇒ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ⇒ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ⇒ construcții aflate în faza de proiect;
- ⇒ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. *Metoda comparațiilor unitare*
2. *Metoda costurilor segregate*
3. *Metoda devizelor*

Aplicarea abordării prin cost

Etape parcurse în evaluare pentru a estima valoarea proprietății imobiliare prin abordarea prin cost:

Etapă 1. *Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa.*

Etapă 2. *Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar:

Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Etapă 3. *Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii și construcțiilor speciale*

Etapă 4. *Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului imobiliar*

Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezintă o sumă derivată de pe piață, pe care un dezvoltator o primește pentru inițiativă, pentru contribuția sa la proiect și pentru riscul asumat.

Etapă 5. *Însumarea costurilor construcției obținute în etapa 3 cu profitul dezvoltatorului estimate în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor*

Etapă 6. *Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, **deprecierea** este definită ca "o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare". Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună.

✓ **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care

¹ Construcții/construcție-cumulul clădirilor/clădirii și al construcțiilor speciale edificate pe teren-Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

✓ **Deprecierea funcțională** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

✓ **Deprecierea externă (economică)** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui active, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanent a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției.

Etapa 7. Scăderea deprecierei cumulate (etapa 6) din costul de nou al cladirilor (etapa 5), respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire net.

Etapa 8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net al tuturor construcțiilor de pe amplasament $\Rightarrow$ se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluate este formata din :

Proprietate imobiliara de tip teren intravilan categoria curti constructii, destinatie rezidentiala in suprafata de 228 mp , identificat cadastral sub nr 89321, situate in Localitatea Braila, Str Traian Demetrescu 2 , jud Braila, inscrisa in CF 98321 /Braila.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piață in vederea stabilirii valorii dreptului de superficie cu titlu oneros, la un pret corect si real, in functie de preferintele pietei .

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate este cea obtinuta prin **Abordarea prin piata**.

In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea abordarii prin piata este urmatoarea :

28 EUR/ mp, echivalent 140 RON /mp

la cursul valutar de 4,9412 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

<u>Redeventa teren in suprafata de 228 mp cf Extras Carte Funciara pentru informare</u>	
Redeventa anuala /mp	6 Lei
Redeventa anuala total suprafata (228 mp)	1368 Lei
1,21 Eur/mp/an	
Redeventa lunara lei/mp	0,5 Lei
Redeventa lunara total suprafata (228 mp)	114 Lei
0,10 Euro/mp/luna	
Curs euro : (23.09.2022)	4,9412 Lei /eur

* Valoarea NU conține TVA .

Recuperarea investiției ținând cont de durata economică de funcționare redeventa/suprafata/concesiunea bunului Imobil a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

Adecvarea – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Astfel, am considerat abordarea prin piața cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, deoarece tendința pe piața specifică este în mod specific de tranzacționare.

Precizia – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate, am considerat că abordarea prin piața este cea mai precisă în acest caz.

Cantitatea informațiilor - Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații**, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul aplicării abordării prin piața conduce la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2022, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

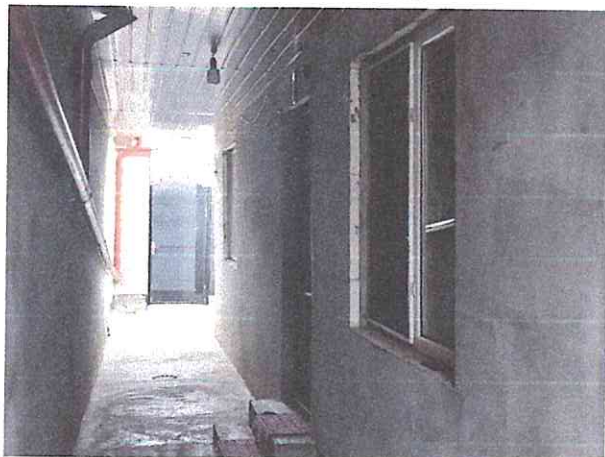
7. ANEXE

Anexa foto

Acees / Vedere stradala



Constructia C1 - Locuinta



Constructia C2 -Anexa



Constructia C3 - Anexa



Anexa Comparabile utilizate in procesul de evaluare

Oferte Teren

Comparabila 1 : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-chercea-350mp-d12-IDskLY.html>

storia  [Anunturi](#) [Ansambluri rezidentiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carticica de biniste](#) [Contul meu](#) [Adauga anunt](#)

[← Inapoi la lista](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Braila \(Judetul\)](#) > [Braila](#) > [Teren Chercea 350mp D12](#)



 **Ionut Constantin**
Agentie
0751 127 349

-40

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

12/11/2023

Teren Chercea 350mp D12

 [Braila \(Judet\)](#), [Braila](#), [Braila \(Judet\)](#)

15 000 €

43 €/m²

Rata estimata:
326 RON /luna

Avans:
11.138 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de
credite](#)

Prezentare generala

 Suprafata

350 m²

 Tip teren

[cere informatii](#)

Inclinatie

[cere informatii](#)

 Siguranta

[cere informatii](#)

Vizionare la distanta

[cere informatii](#)

 Tip vanzator

agentie

Descriere anunt

Teren cu suprafata totala de 350mp, si deschidere de 12m, aflat in Cartierul Chercea.

Terenul este liber, fara constructii, nu are utilitati racordate, nu este ingradit.

Preț 15000 Euro, ușor negociabil.

Agencia Prosper Invest

Teren construcții de vânzare

12.000 €

0741 988 837
Apelăți acum

Geanna
Agent Imobiliar

Trimit mesaj

[Vezi detalii](#) [Adaugă în favorite](#) [Salvează](#)

[Deschide harta](#) [Arată pe hartă](#) [Arată pe satelit](#) [Arată pe imagine aeriană](#) [Arată pe imagine 3D](#)

[Pentru agent](#) [Ajutor și ghidare](#)

[Caută în zona ta](#)

terren de vânzare în Grecia: 105 m, înălțime: 12 m, proiect: aproape finalizat, terenul nu are utilitate

Adaugă

2. Data Collection

Received 12 November 2003; accepted 12 November 2003

Suppose that

305 mp

Figure 1

constructii

Case 1: $\alpha = 0$ and $\beta = 1$

intravilan

Fruchtbarkeit

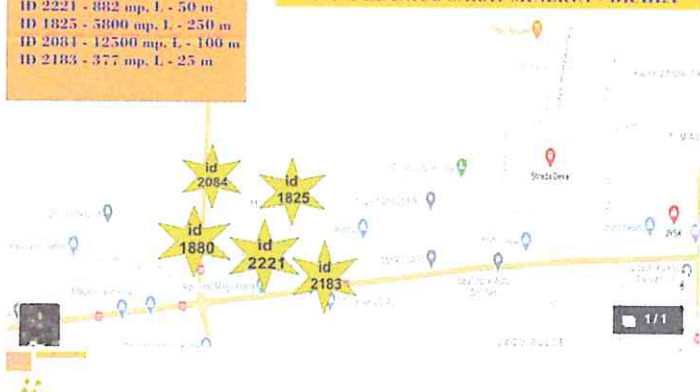
12 m



← Inapoi la lista Teren de Vanzare > Braila (judet) > Braila > Minerva > 4 Terenuri Minerva Rm Sarat

ID 1880 - 320 mp, L - 12 m
ID 2221 - 882 mp, L - 50 m
ID 1825 - 5800 mp, L - 250 m
ID 2084 - 12500 mp, L - 100 m
ID 2183 - 377 mp, L - 25 m

ZONA RIMNICU SARAT MINERVA - BRAILA



IMOBILIARE
Agentie
0759 056 082

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Online Services S.R.L. (Storia) Imobiliare

Vizualizați și alte oferte similare

4 Terenuri Minerva Rm Sarat

Braila (judet), Braila, Braila (judet)

35 €
0 €/m²

Rata estimata: 1 RON /luna Avans: 26 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	320 m²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Vand Terenuri zona Minerva -Rm Sarat, zona cu mare potential de dezvoltare, posibilitate utilitati si Lotizare, preturi negociabile

ID 1880 cu suprafata 320mp, deschidere 12m, pret 35euro/mp

ID 2221 cu suprafata 882mp, deschidere 50mp, pret 74euro/mp

ID 2084 cu suprafata 12500mp, deschidere 100, pret 16 euro/mp

ID 2183 cu suprafata 377mp, deschidere 25m, pret 40euro/mp

[Mai putina](#)

Particularitati

Infrastructura	acces nepavat, electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

Comparabila 4 : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13022541.html>



Autentificare

Creează Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren intravilan Chercea

Braila, Braila

30 EUR



So Coaltini
Solution Srl

Zona	Chercea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m ²)	590
Unitati	Nu		

0743099921

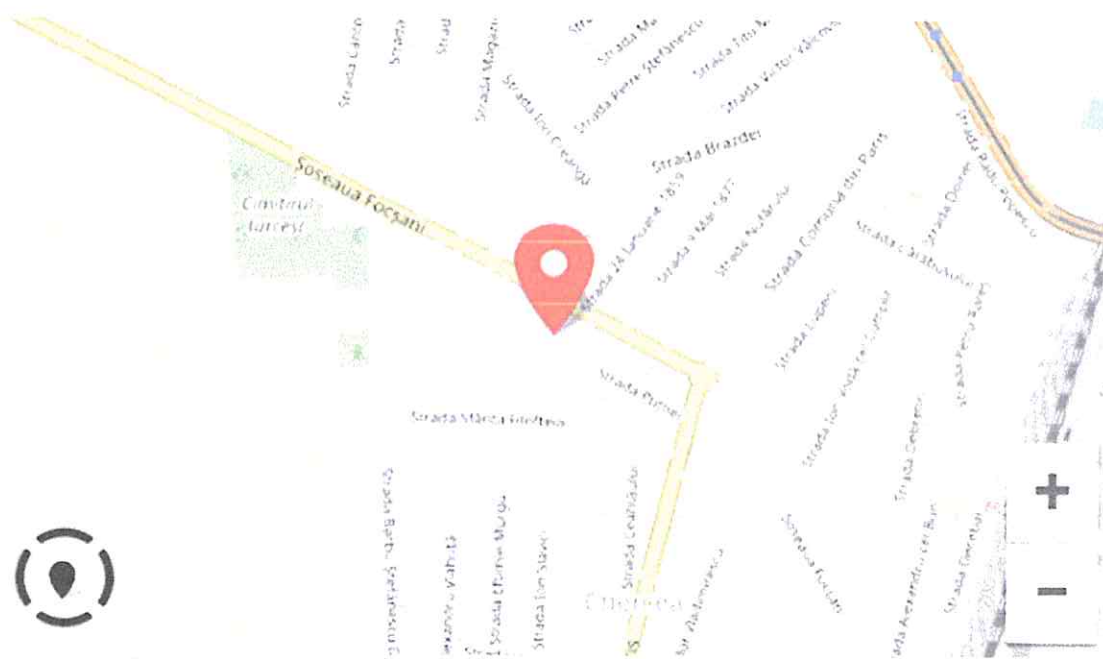
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren intravilan Chercea zona sos. Focsani in suprafata de 2500 mp., deschidere 44 m. Terenul se poate vinde doua sau patru loturi, utilitati in zona. Pret 30 euro mp pentru toata suprafata. Pret loturi 33 euro mp. Anunt publicat de Agentia imobiliara Coaltini Solution.

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#)

Localizare anunț



Comparabila 5 : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html>

Teren intravilan Chercea

Braila, Braila

Alina Gheorghe

13.000 EUR



Sc Coaltini
Solution Srl

0743099921

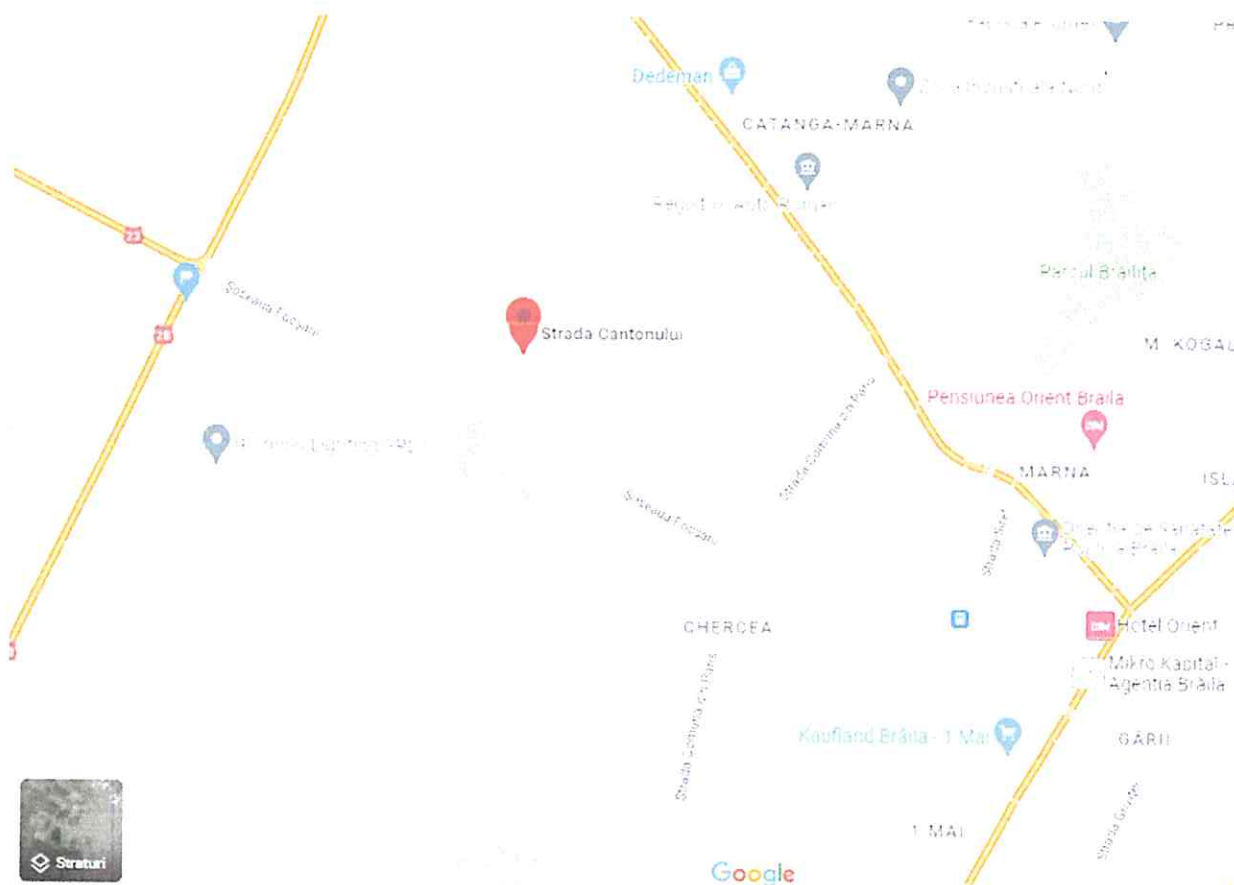
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

Zona	Chercea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	300
Utilități	Nu		

Teren intravilan Chercea (Cantonului) ,300 mp (12x25) deschidere pe colt ,utilitati in zona .Pret 13000 euro negociabil.

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).



Harta comparabile



Anexa – ACTE / Documente



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94
E-mail: pmb@primariabraila.ro arhitectsef@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

Serviciu Cadastru, Evidență, Gestionare și Monitorizare Patrimoniu
Nr. 18499/ 30.03.2022

ADEVERINȚĂ

Se adeverește, prin prezenta, că imobilul situat în Brăila, str. Traian Demetrescu nr. 2, în suprafață de 228 mp, aparține domeniului privat al municipiului Brăila, conform poz. 8, prevăzută în Anexa nr. 1.144, parte integrantă din HCLM nr. 528/30.09.2021, privind completarea HCLM nr. 51/27.02.2009 referitoare la "Atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Brăila, a unor imobile, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară".

Eliberăm prezenta adeverință pentru înscrierea în Cartea Funciară.

Primar,
Viorel Marian DRAGOMIR

Secretar General,
Ion DRĂGAN

S.F.S.C.E.G.M.F.,
Radu BĂRGUANU

Întocmit,
Andrei Gabriela

ANEXA NR. 1. 144
H.C.L.M. nr. 528 / 30.03.2021

TERENURI A CĂROR APARTENENȚĂ SE ATESTĂ LA DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI
BRĂILA
ÎN VEDEREA STABILIRII UNEI MODALITĂȚI DE UTILIZARE

Nr crt	Teren situat în Municipiul Brăila	Supr. teren (mp)	Obiectiv	Numărul cererii și numele și prenumele/denumirea solicitantului	Observații
1	Str. Alexandru Vlahuță nr. 141	764 mp indiviz din 1020 mp		22900/04.08.2021 Filimon Neculai	C1 - prop. Filimon Neculai, conf. autorizație construire nr. 363/1998
2	Str. Garoafelor nr. 11	157 mp		23352/10.08.2021 Manolache Diana	C1, C2 - prop. Manolache Diana, conf. certificat de moștenitor nr. 138/13.03.2008
3	Str. Jdenului nr. 7	127 mp indiviz din 287 mp		24469/19.08.2021 Mocanu Nicușor, Mocanu Nicoleta	C1, C2 - prop. Mocanu Nicușor, Mocanu Nicoleta, conf. contract de vânzare cumpărare cu clauză de întreținere și constituirea dreptului de uzufruct viager nr. 5036/04.05.1998
4	Str. Dej nr. 28	40 mp		24336/18.08.2021 Albu Viorica	
5	Str. Pensionatului FN	144 mp		23801/12.08.2021 Ștefănescu Mihail, Ștefănescu Viorica	
6	str. G-ral David Praporgescu nr. 140	501		22916/05.08.2021	
7	Str. Traian Demetrescu nr. 8	124		Căpâță Dumitra 19730/07.07.2021	C1-C4 - nu s-au prezentat acte
8	Str. Traian Demetrescu nr. 2	228		18499/25.06.2021	C1-C3 - fără acte

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 528

din 30.09.2021

Privind: Completarea H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009 referitoare la „Atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Brăila, a unor imobile, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară”.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, raportul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 108 și 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se completează anexele nr. 1, 5 și 6 la H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009, cu pozițiile prevăzute în **anexele nr. 1.144, 5.126 și 6.120**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilele prevăzute la art. 1, se identifică în planurile de situație anexate, părți integrante din prezenta hotărâre.



Art.3 Celelalte prevederi din H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009 rămân neschimbate.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

SECRETAR GENERAL
ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 98321 Brăila

Nr. cerere	31364
Ziua	26
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100115177765



A. Partea I. Descrierea imobilului

În intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Traian Demetrescu, Nr. 2, Jud. Braila

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	98321	228	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31364 / 26/04/2022		
Act Administrativ nr. 528, din 30/09/2021 emis de Consiliul Local Braila; Act Administrativ nr. 18499, din 30/03/2022 emis de Primaria Braila;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA , CIF:4205670, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

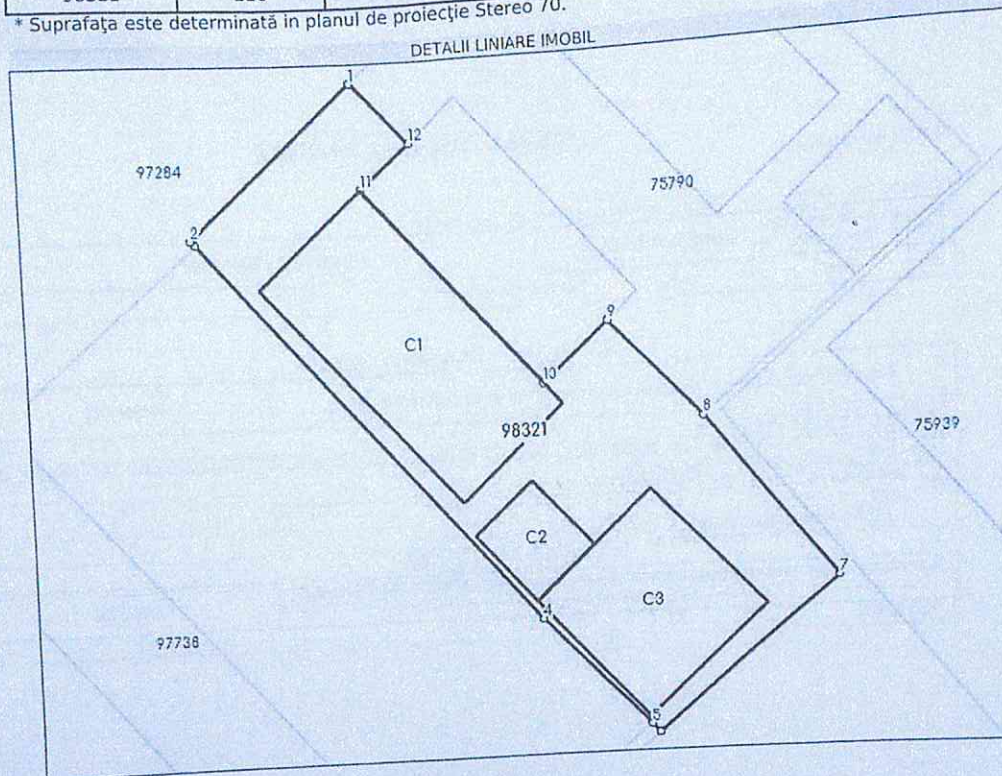
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 98321 Comuna/Oraș/Municipiul /
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
98321	228	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	228	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	98321-C1	construcții de locuințe	65	Fara acte	S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp;
A1.2	98321-C2	construcții anexa	12	Fara acte	S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp;
A1.3	98321-C3	construcții anexa	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp;

Lungime Segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.747

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.272
3	4	20.156
4	5	6.087
5	6	0.458
6	7	9.443
7	8	8.311
8	9	5.365
9	10	3.491
10	11	10.481
11	12	2.62
12	1	3.236

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

17-05-2022

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,
BOGDAN NOROCEL CASARU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

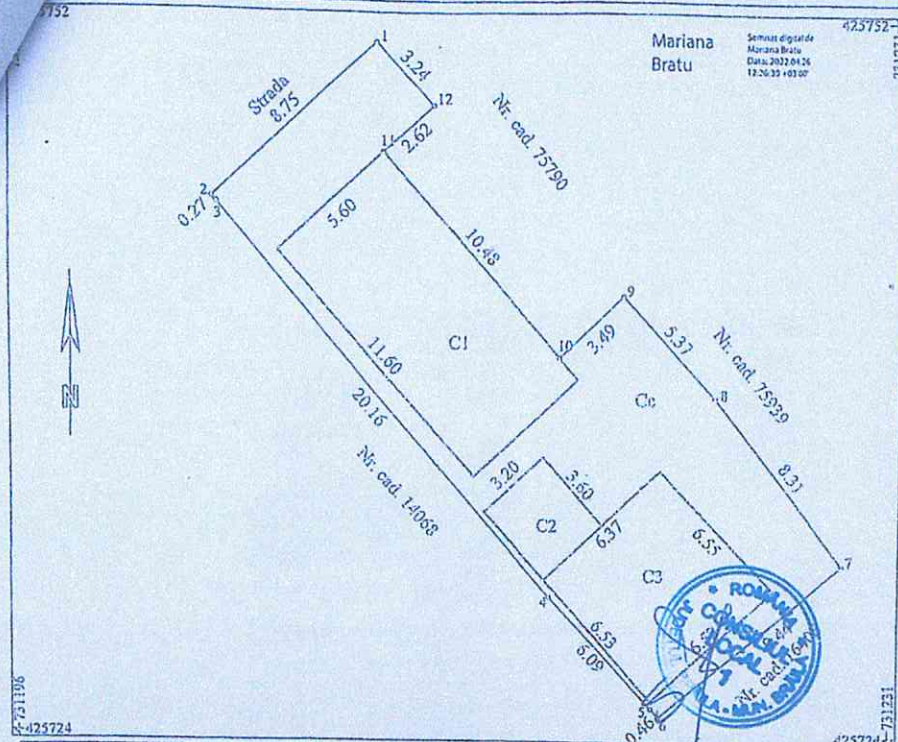
Digitally signed by Norocel-Bogdan Casaru
Date: 2022.05.18 16:49:05 EEST

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

31364 din data 26-04-2022

Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
228	mun. Braila, str. Traian Demetrescu, nr. 2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	228	Imprejmuire cu gard fier: 1-2; nematerializat: 2-3-4,6-7,12-1; constructii: 9-10-11-12; lemn: 4-5-6,7-8-9.
TOTAL		228	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	LOCUINTA	65	s. desfasurata 65mp, fara acte.
C2	ANEXA	12	s. desfasurata 12mp, fara acte.
C3	ANEXA	42	s. desfasurata 42mp, fara acte.
TOTAL		119	
Suprafata totala masurata a imobilului = 228mp			
Suprafata din act = 228mp			
Executantul: P.F.A. Bratu Mariana		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren		Confirmarea imobilului si baza de date intabulata si atribuita numerului cadastral	
Semnatura si stampila		Data: 2022.04.27	
Data: 10.04.2022		Data:	
		Stampila BCPI	

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 343

din 30.06.2022

Privind: Exprimarea acordului Municipiului Brăila, în calitate de proprietar al terenului, pentru înscrierea în Cartea Funciară, a unor construcții proprietate privată, în condițiile art. 37, alin. (6) din Legea nr. 50/1991, republicată, în baza certificatului de atestare a edificării, în cazul construcțiilor executate fără autorizație de construire.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului **Olaru Vasilică**, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 16313/26.05.2022;

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;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 528/30.09.2021, anexa nr. 1.144, poziția nr. 8, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 353/16.07.2021;

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;

HOTARASTE:

Art.1 Municipiul Brăila își exprimă acordul, în calitate de proprietar al terenului, pentru înscrierea în Cartea Funciară, în condițiile art. 37, alin. (6) din Legea nr. 50/1991, republicată, în baza certificatului de atestare a edificării, a construcției C1, cu destinația de locuință cu regim de înălțime parter, având o suprafață construită la sol de 65,00 mp, construcției C2 cu destinația de anexă, în suprafață de 12,00 mp și a construcției C3 cu destinația de anexă, în suprafață de 42,00 mp, executate fără autorizație de construire de către domnul Olaru Vasilică și doamna Olaru Ionica, pe terenul proprietate privată a municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Traian Demetrescu nr. 2, NCP 98321, în suprafață de 228,00 mp.

Art.2 Imobilul menționat la art. 1, se identifică în planul de situație
azut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Beneficiarii acestui acord au obligația de a solicita, după înscrierea
construcțiilor în Cartea Funciară, constituirea dreptului de suprafață cu titlu
oneros asupra terenului ocupat de construcțiile pentru care s-a solicitat acordul
Consiliului Local Municipal, în conformitate cu prevederile H.C.L.M. Brăila
nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului
Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o
va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOSNEAG



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

10.08.2022

CERTIFICAT
de atestare a EDIFICĂRII CONSTRUCȚIILOR

Urmare a cererii înregistrate mai sus, de către Olaru Vasilică, confirmăm că pe terenul situat în Municipiul Brăila, Str. Traian Demetrescu nr.2, înscris în cartea funciară nr. 98321 a Localității Brăila, cu număr cadastral 98321, există trei construcții proprietatea Olaru Vasilică și Olaru Ionica, edificate în anul 2000.

Edificarea construcțiilor s-a efectuat fără autorizații de construire.

Nu există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Construcțiile au următoarea descriere:

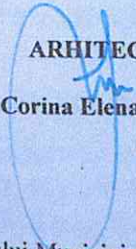
- destinația: 1 locuință și 2 anexe
- număr unități individuale: 3
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol conform schiței cadastrale : 119 mp (locuința C1-65mp, anexa C2-12mp, anexa C3-42mp) .

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. 6) din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată cu modificările și completările ulterioare și *HCLM Brăila nr. 353/16.07.2021 privind procedura de eliberare a CERTIFICATULUI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/ EXTINDERII/ RADIERII CONSTRUCȚIEI și eliberare a CERTIFICATULUI CONSTATATOR în Municipiul Brăila.*

/ PRIMAR
Viorel Marian Dragomir



/ ARHITECT ȘEF
Corina Elena Anghelescu



Notă: Prin H.C.L.M nr. 343/30.06.2022 privind exprimarea acordului Municipiului Brăila, în calitate de proprietar al terenurilor, pentru înscrierea în Cartea Funciară a unor construcții proprietate privată executate fără autorizație de construire, s-a aprobat înscrierea în Cartea Funciară nr.98321 a construcțiilor proprietatea Olaru Vasilică și Olaru Ionica.

Întocmit,
Coclitu Livia





Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatate Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piata Traian Nr.14 Tel: 0239 62750

Nr. 7390C data 26-05-2022

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei OLARU IONICA nr.7390C / 26-05-2022 cu domiciliul in STR TRAIAN DEMETRESCU nr.2 legitimata prin BI/CI/CIP/Pasaport, nr., cu CNP 2810626090032 avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar/executor/mostenitor, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1721549 se atesta urmatoarele:

OLARU VASILICA, OLARU IONICA domiciliul Judetul BRAILA Localitatea BRAILA STR TRAIAN DEMETRESCU nr.2, cnp 1740428090045 figureaza in evidenta noastra fiscala cu urmatoarele bunuri impozabil

1. Cladire/constructie Destinatie: Anexe Valoare impunere: 24538. Val.imp.rezidentiala: 24538. Val.imp.nerezidentiala: 0. Val.imp.agricola: 0. Supr.desf.: 54 mp An constructie: 2000 Natura peretilor: Caramida arsa,piatra naturala Adresa:STR TRAIAN DEMETRESCU nr.2
2. Cladire/constructie Valoare impunere: 101262. Val.imp.rezidentiala: 101262. Val.imp.nerezidentiala: 0. Val.imp.agricola: 0. Supr.desf.: 65 mp An constructie: 2000 Natura peretilor: Caramida arsa,piatra naturala Adresa:STR TRAIAN DEMETRESCU nr.2

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr. crt.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati intarziere	TOTAL	Cod Taxa
1	Impozit Cladiri PF	0	0	0	0	0	40
	TOTAL					0	

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la PRIMARIE in vederea

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport trebuie sa prezinta certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunuri ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nici nu confera aceasta calitate. Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Conducatorul organului fiscal local

Vasilica Gurgu

Intocmit azi data 26-05-2022
Fasie Simona



F-PO-09-12.01.02.02/Rev. 1
NOTA:

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabili.
 - 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari.
 - 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
 - 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: proprietate-folosinta din data:/alte situatii
 - 5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificatul.
 - 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.
- *) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic