

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 771

din 27.12.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 81,00 mp, situat în Brăila, str. Decebal nr. 88, NCP 95558, în favoarea solicitantului [REDACTAT] în vederea extinderii construcției existente situată în str. Decebal nr. 88, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 34969/11.11.2022,

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, pct. 4.6. din Regulamentul privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 217/29.04.2020, anexa 1.130, poziția nr. 3;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 81,00 mp, situat în Brăila, str. Decebal nr. 88, NCP 95558, în favoarea solicitantului [REDACTAT] în vederea extinderii construcției existente situată în str. Decebal nr. 88, proprietatea acestuia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **1,85 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN ANDREI VĂRZARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

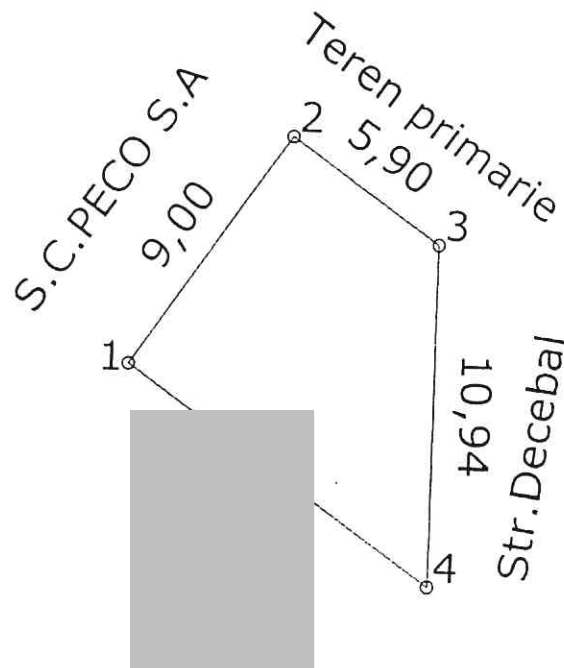
ION DRĂGAN



F-PO-09-02.01.05/rev.0

IOAN SERACU Semnat digital de
IOAN SERACU Data: 2020.07.17
07:32:20 +03'00'

Scara 1:200

732060

N

425100

42510(

Nr. Parcela			Categorie de folosinta			Suprafata			A. Date referitoare la teren		
1			CC			81			Mentiuni		
TOTAL						81			Imprejurire: 1,2 gard beton, 2,3,4, nematerializat, 4,1 gard lemn		
Cod			Destinatia			Suprafata construita la sol(mp)			B. Date referitoare la constructii		
									Mentiuni		
Suprafata totala masurata a imobilului=									81mp		
Suprafata din act=									81mp		

Executant: SERACIU IOAN Confirm executarea activitatilor la teren, corectarea intocmirii documentelor cadastrale si a planurilor de reabilitare din teren SERACIU IOAN Categoria C Data: 17.06.2020	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrita si atribuirea numarului cadastral Carmen Vlas Semnatura si p... Data: 2020.07.17 13:47:06 +03:00
--	--



PFA RĂUREANU MARIUS – evaluari ANEVAR / certificate energetice
CUI 24231304 ; Nr inreg Reg Com: F09/539/2008
Sediul social: str Pietății nr 14, Brăila, 810259
Telefon: 0747.014.133 ; 0720.011.181.
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

ANEXA NR.2
LA HCM NR. 771/27.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

**Utilizare drept de suprafață cu titlu oneros-
teren intravilan aparținând domeniului privat al
mun Braila, situat în mun Braila, str Decebal
nr 88, jud Brăila**

Client: p.f. [REDACTED]



UTILIZATOR RAPORT: U.A.T. BRAILA

p.f. [REDACTED]

Expert evaluator proprietati
imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
ing. Răureanu Marius



Dec 2022





PFA RĂUREANU MARIUS – evaluari ANEVAR / certificate energetice
CUI 24231304 ; Nr inreg Reg Com: F09/539/2008
Sediul social: str Pietății nr 14, Brăila, 810259
Tel: 0747.014.133 ; 0720.011.181.
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: www.evaluari-braila.ro

SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului/ pfa [redacted] cu domiciliul în mun Braila, Aleea Almajului nr 2, bl 7, ap 35, jud Braila, am întocmit un Raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară formată din:

- teren intravilan curți-construcții în suprafața de 81 mp situat în localitatea Braila, str Decebal nr 88, jud Braila; terenul este domeniu privat al mun Braila.

Scopul Raportului de evaluare este stabilirea pretului anual în vederea utilizării dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului susmenționat.

Tipul de valoare estimată a terenului este valoarea de piață.

Evaluarea se efectuează în ipoteza dreptului de proprietate deplin asupra terenului evaluat.

Prin Raportul de evaluare s-a estimat valoarea de piață unitară a terenului evaluat (€/m²), apoi s-a estimat pretul anual prin raportarea valorii de piață a terenului la un factor de capitalizare.

Data evaluării este 16.12.2022.

Pretul s-a estimat în lei/m²/an și total pret anual, pe trimestru și pe luna, conform tabelului următor:

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 81 mp	Val estimată pret / an	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / luna
LEI	150	37,50	12,50
LEI / MP	1,85	0,46	0,15

Curs BNR din 16.12.2022: 1 euro = 4,9199 lei. Valorile nu conțin TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza **Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022**. Conferința Națională ANEVAR a adoptat, prin Hotărârea nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021, Standardele de evaluare a bunurilor 2022, obligatorii pentru activitatea de evaluare desfășurată în România, începând cu data de **31 decembrie 2021**.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards) editia 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, care, împreună cu standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile economice din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

Standardele de evaluare trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Perioada de recuperare a suprafeței este de 25 ani.

ing Marius Răureanu
Expert evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR



**RAPORT DE EVALUARE
UTILIZARE DREPT DE SUPRAFAȚĂ CU TITLU ONEROS –
TEREN INTRAVILAN DOMENIU PRIVAT AL MUN BRAILA
IN SUPRAFAȚA DE 81 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 00V773 / 16.12.2022
---------------------------	-------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RĂUREANU Marius
	<i>Legitimatie ANEVAR</i>	Nr. 15717
	<i>Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an</i>	Certificat – polita de asigurare nr 38756/13.12.2021 – valabila 2022 10.000 EURO
	<i>Parafa</i>	Nr. 15717 – valabila 2022
	<i>Adresa evaluatorului</i>	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133; 0720.011.181 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com ▪ Web site: www.evaluari-braila.ro
2.	CLIENT	▪ [REDACTED] ▪ [REDACTED] ▪ [REDACTED]
	UTILIZATOR RAPORT	▪ I I A T BRAILA ▪ [REDACTED]
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-constructii in suprafata de 81 mp situat in localitatea Braila, str Decebal nr 88, jud Braila; terenul este domeniu privat al mun Braila. - Evaluarea se efectueaza pentru utilizarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului susmentionat.
	Proprietar	Terenul apartine domeniului privat al mun Braila.
	Adresa proprietății	▪ Mun Braila, str Decebal nr 88, jud Braila.

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 81 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	150	37,50	12,50
LEI / MP	1,85	0,46	0,15

Curs BNR din 16.12.2022: 1 euro = 4,9199 lei. Valorile nu contin TVA.



4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare pentru stabilirea <i>pretului anual</i> în vederea utilizării <i>dreptului de suprafață cu titlu oneros</i> asupra terenului susprezentat
	DATA EVALUĂRII	16.12.2022
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	20.12.2022
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,9199 LEI

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104-Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, definiția "valorii de piață" este următoarea:

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

- DREPTUL DE SUPERFICIE - este acel drept real, pe care îl are o persoană numită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință.

5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice

Raport de Evaluare – drept de suprafață cu titlu oneros - teren domeniu privat al mun Braila – 16.12.2022 – client Șerbu Costică
în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul Standardelor de evaluare – GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.
12. Ipoteze de urbanism:

- ◇ nu au fost efectuate cercetari asupra restrictiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltarile ulterioare se pot face in aceleasi conditii cu cele actuale
- ◇ in absenta unor informatii contrare, evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere
- ◇ evaluarea s-a efectuat presupunand ca proprietatea in cauza a fost construita in conformitate cu Autorizatia de construire si este ocupata si folosita cu respectarea prevederilor legale.
- ◇ terenul de fundare este incadrat in categoria "teren normal de fundare", care se preteaza la ridicarea de constructii, fara sa necesite masuri speciale
- ◇ terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situeaza la o adancime medie

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

In conformitate cu uzantele din Romania, *valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport*, la care se adauga un interval de timp limitat dupa aceasta data, in conditiile in care valoarea nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opinia prezentata.

In cazul in care evolutiile financiare prezinta un salt important sau in cazul in care pe piata imobiliara specifica apar modificari semnificative, se impune o reevaluare.

Raportul de evaluare este valabil la data de 16.12.2022, care reprezinta data evaluarii.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

- Proprietatile comparabile si sursele privind preturile de tranzactionare/ofertare ale comparabilelor sunt prezentate in ANEXA nr 1.1.
- Raportul de evaluare este completat cu 8 fotografii din care rezultă încadrarea terenului în zona, accesul si amplasarea acestuia (ANEXA nr. 2.1 / pag 20).
- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.

6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

In aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

7. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu *Standardele de Evaluare a bunurilor 2022*.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Documente prezentate: ▪ Extras de Carte Funciara nr 41443/13.07.2020 (ANEXA nr 3.1, pag 21-23) ▪ Încheiere nr 41443/13.07.2020 (ANEXA nr 3.2, pag 24) ▪ Referat de admitere/13.07.2020 (ANEXA nr 3.3, pag 25) ▪ Plan de incadrare in zona a imobilului (ANEXA nr 3.4, pag 26) ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al UAT Braila ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	▪ Cartea Funciara nr 95558 / UAT Braila ▪ Număr cadastral: 95558. Suprafața înregistrată în Cartea Funciara nr 95558 / UAT Braila (Anexa 3.1): Suprafata teren = 81 mp real masurat Categoria terenului: intravilan, destinatie curti-constructii. In Anexa nr 3.5 (pag 27) se prezinta actul de identitate al clientului prezentei lucrari.
10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Liber.

11	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona periferica / str Decebal nr 88, jud Braila ▪ Cart Chercea, langa linia de tren. Acces dificil: fara drum de acces amenajat.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Sos Baldovinesti/peste pod Apollo ▪ calitatea drumului: asfaltat / cu 2 benzi de circulatie pe sens.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Zona urbana rezidentiala cu locuinte individuale tip case, constructii preponderent vechi. In zona, nu se află statii pentru transport în comun.
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: inexistentă ▪ Rețea de telefonie si Internet: existentă
	GRADUL DE POLUARE	▪ Un grad mic de poluare datorat noxelor auto. ▪ Poluare sonora datorita amplasarii in imediata vecinatate a liniei de tren – gara CFR Braila.
	AMBIENT	▪ Cu zgomot, inconfort.
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință: zona periferica, amplasare langa linia de tren, cu acces foarte dificil, fara drum de acces amenajat. Dotări și rețele edilitare incomplete. Poluare sonora.

12	DESCRIEREA TERENULUI	
	TEREN	▪ Teren intravilan, destinatie curti - constructii ▪ Teren suprafata plana, forma trapezoidala ▪ Utilitati: fara. ▪ Suprafata terenului: 81 mp. ▪ Terenul nu este ocupat de constructii.

13	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane amplasate în zona periferica rezidentiala.
		Din publicatiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voceea Brailei), din site-urile cu anunturi imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) si din informatiile primite de la agentii imobiliare, s-a identificat un numar de 3 terenuri intravilane, similare cu cel evaluat, situate in zone periferice ale orasului. Acestea au fost selectate ca si terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala periferica. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 5 %.

	▪ Informații despre taxele și impozitele locale: usoara crestere
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Scadere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoara crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendința de creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: posibilitatea creșterii usoare a prețurilor. ANEXA nr. 1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat si extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 14-15).

IV. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – editia 2022	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 - Documentare si conformare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate si pe baza **Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022**. Conferința Națională ANEVAR a adoptat, prin Hotărârea nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021, Standardele de evaluare a bunurilor 2022, obligatorii pentru activitatea de evaluare desfășurată în România, începând cu data de **31 decembrie 2021**.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards) ediția 2022 si două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, care, împreună cu standardele de evaluare (SEV) si ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile economice din România, legate de evaluarea bunurilor.

Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

Standardele de evaluare trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se refera la estimarea valorii unor bunuri.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 140, cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Terenul evaluat este domeniu privat al mun. Braila, iar evaluarea se efectueaza pentru utilizarea dreptului de suprafață asupra terenului.

Exploatarea proprietatii evaluate ca o proprietate rezidentiala reprezinta cea mai probabila utilizare, care este posibila fizic si permisa legal.

Intrucat din exploatarea / utilizarea proprietatii, se pot obtine venituri mai mari decat cheltuielile, rezulta ca utilizarea proprietatii este fezabila financiar.

De asemenea, utilizarea proprietatii ca si proprietate rezidentiala este maxim productiva, conducand la cea mai mare valoare a acesteia.

Prin urmare, fiind indeplinite caracteristicile celei mai bune utilizari, putem concluziona urmatoarele:

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate este utilizarea acesteia ca si *proprietate rezidentiala*.

Modul de abordare a evaluarii

Exista 3 abordari ale evaluarii , dupa cum urmeaza:

a). Abordarea prin piata.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietati identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acesteia.

b). Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietatii evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimeaza valoarea proprietatii prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c). Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietati echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, functionale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

1. Abordarea prin piata

Determinarea valorii de piata a terenului evaluat – S = 81 mp

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

In ANEXA nr 1.1 (pag 14-15) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar in ANEXA nr. 1.2 (pag 16-17) este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordarii prin piata. In ANEXA nr 1.3 (pag 18-19) s-au prezentat explicatiile ajustarilor efectuate in ANEXA nr 1.2.

Ajustarea totala neta – ATN - reprezinta suma algebrica a tuturor ajustarilor aplicate.

Ajustarea totala bruta – ATB - reprezinta suma modulelor ajustarilor aplicate.

Concluzii: Intrucat terenul comparabil 3 are cea mai mica valoare si cel mai mic procent al ajustarii totale brute, recomandam pretul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in masura pentru a reda valoarea de piata estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv 22 euro/mp, ceea ce pentru suprafata de 81 mp reprezinta: $81 \times 22 = 1.782$ euro, echivalent 8.767 lei (fara TVA).

Curs BNR din 16.12.2022: 1 euro = 4,9199 lei.

ABORDAREA PRIN PIATA – teren intravilan curti-constructii	8.767 LEI echivalent 1.782 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Premiza in aceasta abordare este ca participantii pe piata imobiliara fac o legatura intre cost si valoare.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu valoarea unei proprietati existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietatii imobiliare va fi data de relatia:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP constructii}$$

VP teren este valoarea de piata a terenului, considerat fiind liber si in conditiile celei mai bune utilizari.

Nu este reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piata a terenului, intrucat terenul nu se depreciaza; in plus exista elemente de piata suficiente referitor la terenul evaluat si terenuri similare cu cel evaluat.

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordarii prin venit este existenta unei relatii direct proportionale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piata a proprietatii imobiliare in intregul ei - teren si constructii - presupunand ca aceasta e in perfecta stare si realizeaza venituri din chirii.

Capitalizarea directa – este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului asteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicand venitul estimat cu un factor potrivit.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietati imobiliare este urmatoarea:

$$\text{Valoarea proprietatii} = \text{venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

$$\text{MCB (multiplicatorul chiriei brute)} = \text{val. teren} / \text{chiria lunara}$$

MULTIPLICATORUL CHIRIEI BRUTE

mun. Braila, str Decebal nr 88, jud. Braila

S = 81 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafata teren (mp)	81	590	800	480
(b) = (a) * 22 €/m ²	Valoarea estimata (euro)	1,782	12,980	17,600	10,560
(c)=(b)*4,9199 lei	Valoarea estimata (lei)	8,767	63,860	86,590	51,950
(d)	Chiria (lei/mp/luna)		1.85	1.65	2.10
(e) =(d)*(a)	Chiria lunara (lei)		1,092	1,320	1,008
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		59	66	52
(g)	Media MCB		58,45		
(h) = (c) / (g)	Chirie an = val / MCB (lei)	150			

Determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de superficie asupra terenului

Pret anual = val. estimata teren / MCB = 8767 lei / 58,45 = 150 lei

Pret / trim = 150 / 4 = 37,50 lei

Pret / luna = 60 / 3 = 12,50 lei

Pretul unitar anual este 150 lei / 81 m² = 1,85 lei / m² / an

Pretul unitar pe trimestru este 37,5 lei / 81 m² = 0,46 lei / m² / an

Pretul unitar pe luna este 12,50 lei / 81 m² = 0,15 lei / m² / an

Proprietate: teren intravilan S = 81 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	150	37,50	12,50
LEI / MP	1,85	0,46	0,15

Curs BNR din 16.12.2022: 1 euro = 4,9199 lei. Valorile nu contin TVA.

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Pentru selectarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, evaluatorul a avut in vedere 3 criterii si anume:

- Adecvarea abordarii
- Precizia informatiilor
- Cantitatea de informatii

In urmatoarul tabel, s-au analizat cele 3 criterii de reconciliere, pentru fiecare din cele 2 abordari, astfel:

Criterii de reconciliere	PRIN PIATA	PRIN VENIT
<i>Adecvarea abordarii</i>	Abordarea prin piata e adecvata pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect, intrucat s-a identificat un numar suficient de terenuri similare cu cel evaluat.	Abordarea prin venit este adecvata intrucat exista posibilitatea de a genera venit pentru terenul in cauza.
<i>Precizia informatiilor</i>	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locala, site-urile web mentionate, precum si agentii imobiliare recunoscute pe plan local prin seriozitate si profesionalism.	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind presa locala si site-uri web.
<i>Cantitatea de informatii</i>	In cadrul abordarii prin piata, s-a folosit o cantitate mare de informatii, obtinute din mai multe surse. O parte a informatiilor, extrase privind preturile pe segmentul de piata al terenului sunt prezentate in Anexa 1.1.	Cantitatea de informatii este suficienta pentru aplicarea abordarii prin venit – metoda multiplicatorului chiriei brute.

În urma analizei celor 3 criterii pentru cele 2 abordări, în opinia evaluatorului, criteriile de reconciliere sunt bine reprezentate în cazul *abordării prin piață* pentru determinarea valorii terenului și în cazul *abordării prin venit* pentru determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de superficie.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA EVALUATORULUI ESTE CĂ *PREȚUL PENTRU UTILIZAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI EVALUAT, ESTE URMATORUL:*

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 81 mp	Val estimată pret / an	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / luna
LEI	150	37,50	12,50
LEI / MP	1,85	0,46	0,15

Curs BNR din 16.12.2022: 1 euro = 4,9199 lei. Valorile nu conțin TVA.

Expert evaluator proprietăți imobiliare și

bunuri mobile

Membru titular ANEVAR

ing Răureanu Marius

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA

