

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 104
din 20.02.2020

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 21,50 mp indiviz din suprafața de 229,00 mp, situat în Brăila, str. Lupeni nr. 47 lot 1, NCP 14149, solicitanților **UZUNEANU COSTICĂ, LUPAȘCU MAGDALENA și GHEORGHE CRISTIAN**, teren pe care se află amplasate construcțiile C2/2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Viceprimar Alexandru Jantea - Crican;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Lupașcu Magdalena, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 35720/04.11.2019;

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, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 400/22.07.2019, anexa nr. 6.102, poz. 1;

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 suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 21,50 mp indiviz din suprafața de 229,00 mp, situat în Brăila, str. Lupeni nr. 47 lot 1, NCP 14149, solicitanților **UZUNEANU COSTICĂ, LUPAȘCU MAGDALENA și GHEORGHE CRISTIAN**, teren pe care se află amplasate construcțiile C2/2 și C3, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **3,95 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRICĂ – COSTEL POPA



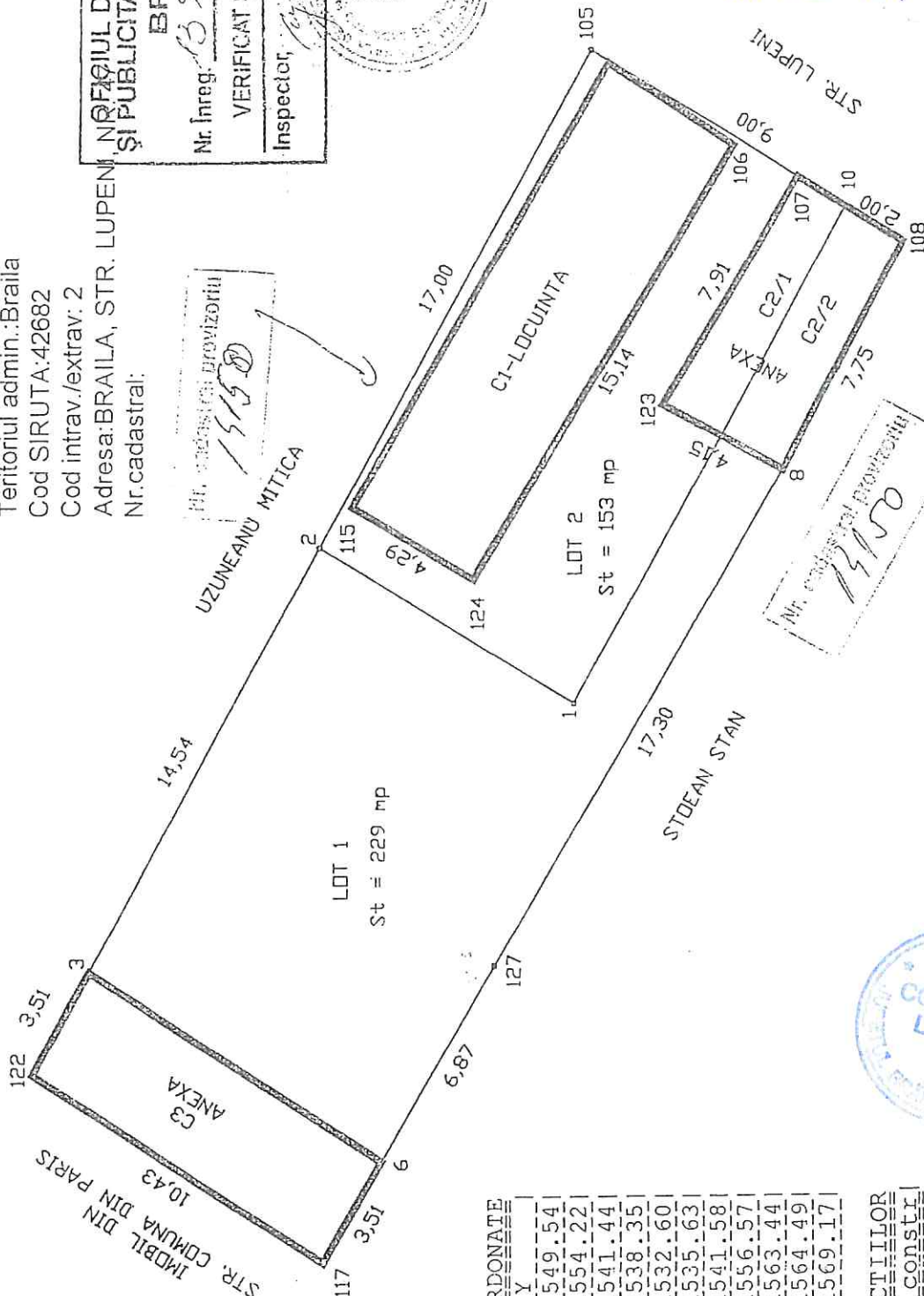
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PLAN DE DELIMITARE AL BUNULUI
Scara 1:200

Judetul : Braila
Teritoriul admin.: Braila
Cod SIRUTA: 42682
Cod intrav./extrav.: 2
Adresa: BRAILA, STR. LUPENI
Nr. cadastral:

STR. COMUNA DIN PARIS
10.43
C3
ANEXA



Mr. cadastral provizoriu
1550

Mr. cadastral provizoriu
1550

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Nr. Inreg. 1392 data 08.08.2020
VERIFICAT SI RECEPTONDE
Inspector: [Signature]



ANEXA NR. 1
la HCM nr. 104/20.02.2020.



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	X	Y
1	424816.85	731549.54
2	424824.54	731554.22
3	424831.47	731541.44
122	424833.14	731538.35
117	424824.44	731532.60
6	424822.68	731535.63
127	424819.23	731541.58
8	424810.61	731556.57
108	424807.02	731563.44
10	424808.75	731564.49
105	424816.44	731569.17

SUPRAFETEELE CONSTRUCIILOR

Constructia	S. constr.
Corp C1	66.80 mp
Corp C2/1	14.64 mp
Corp C2/2	16.19 mp
Corp C3	36.68 mp
TOTAL	134.31 mp

ANEXA NR. 2
la HELM nr. 104/20.02.2020.

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

CATEGORIA CURȚI CONSTRUCȚII – 21,50 MP,

ce aparține domeniului privat al municipiul Brăila și este aferent
construcțiilor/imobilului din municipiul Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1

În conformitate cu

HCLM Brăila nr. 199/29.07.2015

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI

Data evaluării
Solicitant

13/12/2019
LUPAȘCU MAGDALENA

Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea privată a MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 13.12.2019.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către doamna LUPAȘCU MAGDALENA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ACORDĂRI DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian (ce au drept de proprietate dobândit prin succesiune), aferent construcțiilor din mun. Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1 -, construcții având proprietar pe Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 12 decembrie 2019. Data efectivă a evaluării este 13 decembrie 2019. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă) ce aparține domeniului privat al
municipiului, în suprafață de 21,50 MP, aferent construcțiilor situate în municipiul
Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1,
la 13.12.2019 (cu TVA) este 4.143 LEI,
astfel, CHIRIA minimă propusă este de:
4.143 LEI/49 ANI/21,50 MP, adică 85 LEI/AN/21,50 MP,
respectiv 3,95 LEI/AN/MP sau 0,32 LEI/LUNĂ/MP


Marinel Lupșa
Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi



Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspectia proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspectia proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

- Calificările evaluatorului
- Alte informații considerate adecvate

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea privată a MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 13.12.2019.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către doamna LUPAȘCU MAGDALENA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ACORDĂRI DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian (ce au drept de proprietate dobândit prin succesiune), aferent construcțiilor din mun. Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1 -, construcții având proprietar pe Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 12 decembrie 2019. Data efectivă a evaluării este 13 decembrie 2019. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportarea valorilor s-a facut in LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au facut referiri la valori in LEI. Valorile se inteleg cu TVA.

Bazele evaluarii sunt abordarile prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, consider că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la 13.12.2019 (cu TVA), este 4.143 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatură.

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

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

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

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

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

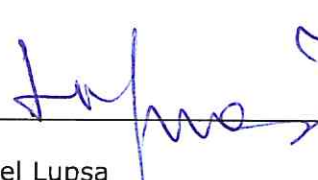
Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.


Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi



Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei și a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

Obiectul evaluarii il constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 13.12.2019.

Scopul evaluarii il constituie estimarea valori bunului in vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluarii se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul si celelate persoane interesate în obtinerea acestei teren sa cunoasca pretul, valoarea de piata a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate apartine MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul privat al municipiului.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluarii sint abordate prin capitalizarea veniturilor si cost.

Definirea valorii

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

❖ *IVS Cadrul general*

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ *IVS Cadrul general*

2.5. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Decembrie 2019, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (*data evaluării*). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 13.12.2019.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA inclusă.

Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (*nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.*).

2.7. Modalități de plată.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, *cash și integral* în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (*rate, leasing etc.*).

2.8. Inspectia proprietatii.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

2.9. Riscul evaluării.

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama că nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra marimii valorii estimate de evaluator.

2.10. Sursele de informații utilizate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (*prețuri, nivel de chirii, etc.*);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (*situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.*) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. Clauza de nepublicare.

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

2.12. Valabilitatea raportului.

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (*noi sau vechi*) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul privat al municipiului (*teren categoria curți construcții*). Pe terenul total al imobilului de 229 măp (cu inclusiv suprafața de 21,50 mp) se află amplasate construcțiile din municipiul Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1 -, construcții având proprietar pe Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian (drept de proprietate dobândit prin succesiune), potrivit cu:

- Certificatul de moștenitor nr. 106/21.04.2008;
- Extras de carte funciară pentru informare din 10.10.2019, potrivit căruia terenul are suprafața de 229 mp (din măsurători);
- Încheierea nr. 87753/14.10.2019 emisă de BCPI Brăila;
- Plan de delimitarea bunului imobil, scara 1:200;
- Plan de încadrare în zonă, scara 1:1000;
- Memoriu tehnic pentru novarea diferenței de teren din martie 2003;
- Ordinul prefectului județului Brăila nr. 551/15.12.1998 de atribuire a terenului;
- Contract de concesiune nr. 18 din 23.03.2000 al Primăriei Brăila pentru terenul de 207,50 mp cu actele adiționale nr. 1 și 2.

3.2. Descrierea juridică.

Terenul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul privat al municipiului, potrivit HCLM nr. 35/31.01.2019. Conform declarațiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garanții bancare care să limiteze dreptul de proprietate.

3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietățile comparabile au fost identificate și inspectate tot de evaluator. S-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

3.4. Date despre zona, vecinatati și amplasamente.

Terenul se afla în INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul privat al municipiului. Populația este stabilă, fiind mediu urban (*municipiu reședință de județ*) și marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat în INTRAVILANUL municipiului Brăila, și este aferent construcțiilor din municipiul Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1 -, construcții având proprietar pe Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian (drept de proprietate dobândit prin succesiune).

Suprafața terenului este de 21,50 MP (din totalul de 229 mp) și aparține domeniului privat al municipiului Brăila. Suprafața este rezultată din actele puse la dispoziție de către client. Forma în plan a terenului evaluat este neregulată.

Nivelul terenului este la nivelul carosabilului. Din informațiile culese, din inspectia efectuată și din declarațiile proprietarului, am înțeles că terenul nu prezintă nici un fel de poluare sau infestare.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adancime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, aferent construcțiilor rezidențiale (*locuință*) situate în municipiul Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1 -, construcții având proprietar pe Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian (drept de proprietate dobândit prin succesiune).

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (*de evaluat*)

1	<i>Proprietar</i>	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul privat
2	<i>Adresa</i>	Aferent imobilului situat în municipiul Brăila, str. Lupeni nr. 47, lot 1 -, ce are ca proprietar pe Uzuneanu Costică, Lupașcu Magdalena și Gheorghe Cristian (drept de proprietate dobândit prin succesiune)
3	<i>Amplasament</i>	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	<i>Suprafata totala teren</i>	21,50 mp (din totalul de 229 mp)
5	<i>Categorie localitate</i>	Mediu urban – municipiu
6	<i>Zona</i>	Municipiul Brăila, str. Lupeni nr 47, lot 1
7	<i>Tip drum de acces</i>	Acces la drumuri
8	<i>Forma in plan</i>	Neregulată
9	<i>Restrictii de folosire</i>	Nu este cazul
10	<i>Suprafata adecvata – utilizare</i>	Pentru activități rezidențiale (locuință/adecvată)
11	<i>Poluare</i>	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	<i>Natura teren</i>	Teren normal de fundare ce nu necesită măsuri speciale
13	<i>Grad seismic al zonei</i>	Grad 7
14	<i>Stare teren</i>	Fără probleme
15	<i>Restrictii (juridice, sociale)</i>	Nu este cazul
16	<i>Utilizare</i>	Construire spațiu de locuit, în scop rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței.

Analiza pieței imobiliare locale

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legata de cei trei factori de influenta, esentiali in astfel de studii si anume urmatoarii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel conceputa, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relatii de calcul, astfel incat coeficientii de corectie sa reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influenta a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

Clima

Este temperat continentală caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviale și depozitele de mlaștină, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și roșiatice. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pieței imobiliare locale actuale, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Inventarul proprietăților competitive de pe piața proprietăților imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale și din ofertele agenților imobiliare locale cit și ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, m-au condus la

urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atit cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

Avantaje	Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum
Dezavantaje	In zona sunt si alte terenuri similare

4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (*conform datelor de la presa locala din Braila*)

Persoane juridice si fizice interesate, din care:	- rezidential, aferent unei locuinte
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe www.mfinante.ro).

Cumparatori	- Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii
Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii	Crestere

4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (*terenuri intravilane*), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat	Nu există
--	-----------

Concluzie

În cadrul pietei proprietatilor imobiliare din municipiul Braila, piata specifica a bunurilor de natura terenurilor intravilane, are echilibrul deplasat catre oferta. Din acest punct de vedere se poate spune ca este o piata a cumparatorului. Totusi, datorita sperantei vinzatorilor in cresterea cererii ca urmare a amplificarii constructiilor din oras, preturile nu vor scadea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și să fie:

- * permisibilă legal
- * posibilă fizic
- * justificată adecvat
- * fezabilă financiar
- * maxim productivă

Analiza de piață efectuată de către evaluator presupune culegerea unor informații de pe piața proprietăților imobiliare similare. Dacă bunul rămâne în continuare în exploatare, cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

În analiza celei mai bune utilizări pentru bunul mobil de evaluat, care a avut în vedere situația actuală de teren în exploatare, au rezultat următoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat în scopul activităților rezidențiale (spațiu de locuit), este o variantă optimă din următoarele considerente:

Avantaje: terenul este într-o zonă rezidențială, de locuințe în care se află și spații nerezidențiale.

Având în vedere cele de mai sus și ținând seama de situația prezentă, cea mai bună utilizare pentru terenul de evaluat analizat este cea de:

- utilizări rezidențiale: spațiu de locuit pe domeniul proprietatea primăriei locale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidențiale (spațiu de locuit pe domeniul privat al municipiului), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

În conformitate cu cerințele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluată trebuie să fie valoarea de piață, definită astfel:

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

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

Pe baza datelor obținute de la Client și disponibile din piața specifică, analiza premergătoare evaluării, inclusiv analiza CMBU, s-au făcut în scopul determinării abordării, bazei valorii și metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordările prin:

- comparația vânzărilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordări au ca rezultat valoarea de piață, dacă în aplicarea lor, toate informațiile necesare utilizate provin din piață. Dacă informațiile utilizate nu sunt din piață, atunci valorile obținute sunt valori în afara pieței (non-piață).

Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată (*spre exemplu, în situații când nu există o piață adecvată a vânzărilor/cumpărărilor de active*), se decide utilizarea unei valori surogat, cum este de exemplu costul de înlocuire net (CIN), care se aplică pe baza principiului substitutiei.

O altă abordare adecvată în evaluare este cea bazată pe capitalizarea/actualizarea venitului obținabil din utilizarea proprietății, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (*Discounted Cash Flow - DCF*), metoda care se bazează pe principiul că nici un investitor rațional nu ar investi într-o proprietate mai mult decât fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazează pe transformarea financiară a venitului în valoare și ține cont de așteptarea investitorului mediu, rațional, reflectată prin riscul la care este supusă investiția.

În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

- ✓ Metode prin comparație: directă și relativă;
- ✓ Metode de randament: capitalizarea directă a veniturilor nete ce se pot obține.

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională, și deprecierea economică.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de către bunul evaluat. Această abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv valoarea derivă din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în aceasta abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

SEV 100:	Cadrul general
SEV 101:	Termenii de referință ai evaluării
SEV 102:	Implementare
SEV 103:	Raportare
SEV 230:	Drepturi asupra proprietății imobiliare
SEV 300:	Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se afla amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan.

Se apreciază că zona este lipsită de poluare. Oferta de teren în zona se menține la un nivel scăzut. Caracteristicile fizice ale terenului și utilitățile disponibile influențează utilizarea terenului, și în mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fișa tehnică a bunului de evaluat.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Din studiul celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare de evaluat și ținând seama de amplasamentul terenului considerat liber și disponibil este pentru dezvoltări în scopuri rezidențiale (*spațiu de locuit*).

Pentru stabilirea corectă și reală a valorii de piață a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduală.

Metoda reziduală

Folosim această metodă deoarece :

- valoarea construcției poate fi estimată cu destulă precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piață pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit și despre construcție

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitată pe 1HA/an (lei)	600	750	800
Valoarea solicitată a proprietății pe 1 HA (lei)	16.000	19.000	23.000
Rată de capitalizare (%)	3,75	3,95	3,47
Rată de capitalizare medie (%)	3,72		

Se alege rata de capitalizare 3,72% (*rotunjit la 3,5%*), la terenuri.

Calculul ratei de capitalizare – construcții

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitata anual (lei)	2.500	2.700	2.800
Valoarea de vinzare a proprietatii (lei)	105.000	110.000	119.000
Rata de capitalizare (%)	2,38	2,43	2,35
Rata de capitalizare medie (%)	2,38		

Se alege rata de capitalizare de 2,38% (rotunjit la 2,5%), la construcții.

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului construcției ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriată în condițiile pietei pentru utilizarea în ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele și taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de clădire (VNEc) în condițiile ratei de capitalizare de baza indicată de piața imobiliară pentru construcții 2,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) în condițiile ratei de capitalizare de baza indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 3,5%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adică valoarea unei proprietăți (V), privita ca o investiție, este raportul între venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietate periodic (anual) și rata de capitalizare (ca exprimare a speranței de recuperare a investiției) în condiții lipsite de risc, atunci :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare este definit ca fiind «*utilizarea rezonabila, probabila și legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar și are ca rezultat cea mai buna valoare*».

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor existente, dacă este cazul.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului în suprafața actuală de 21,50 MP (din totalul de 229 mp) ar fi construcția unui spațiu de locuit pe domeniul privat al municipiului, suprafața închiriată în totalitate, la pretul pietei de circa 4 lei/mp suprafață construită pe lună – rezidențial, pentru o posibilă destinație rezidențială, închiriată în totalitate.

Estimarea costului construcției ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului
Costul de construcție pentru un astfel de imobil (rezidențial închiriat) îl estimăm la 1.500 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafața construită, conform ofertelor societăților de profil din județul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995.

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale (*inclusiv impozit clădire și taxă teren*) au fost estimate la circa 60 lei/anual (zona "3"), plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila nr. 711/20.12.2018 pentru impozitele si taxele locale din anul 2019 si prevederile Codului fiscal.

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

<i>Rd</i>	<i>Explicatia</i>	<i>Calcul efectuat</i>	<i>Valoare</i>
1	Valoarea construcției	$V_c = 21,5 \text{ mp} \times 1.500 \text{ lei/mp}$	32.250 lei
2	Venit brut potential al proprietății	$VBP = 21,5 \text{ mp} \times 4 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	1.032 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	21 lei/an
4	Venit net potential al proprietății	$VNP = VBP - Ch$	1.011 lei/an
5	Impozitele și taxele aferente proprietarului	IT (<i>clădire si teren</i>)	60 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	951 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	2,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	806 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNet = VNE - VNEc$	145 lei
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	3,5%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNet/C$	4.142,85 lei adică 4.143 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 21,50 MP,
aferent construcțiilor din mun. Brăila, str. Lupeni nr. 47, lot 1 -,
la data de 13.12.2019 (*cu TVA*), este de 4.143 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată

Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, bransamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004
Alte reglementări	▪ Cataloage de reevaluare – ediția 1964 ▪ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995 ▪ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995

Valoarea proprietății/bunului

INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN în suprafață de 21,50 MP,
aferent construcției din mun. Brăila, str. Lupeni nr. 47, Lot 1 -,
la data de 13.12.2019 (cu TVA), este de 0 LEI

5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
în opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 13.12.2019, este de 4.143 LEI (4.143 lei + 0 lei)

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodelor alese si de influenta mare pe care o are piata din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține TVA;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului deasemenea nu sint relevante, deoarece capacitatea proprietatilor evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilita exact, ea fiind limitata.

Raportul a fost pregatit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autotizati din Romania).

Recomandare

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate și precizez faptul că stabilirea redevenței nu face parte din atribuțiile unui expert evaluator membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Astfel, în lipsa unor reglementări la îndemâna evaluatorului, referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul privat -, sugerez și consider că redevența anuală se poate determina folosind pentru terenurile în cauză reglementările art. 693-702 din Codul civil referitoare la suprafață.

Redevența minimă propusă a fost stabilită în condițiile în care s-a ținut seama de recomandarea beneficiarului lucrării, potrivit căreia în cazul de față contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani.

REDEVENȚA minimă propusă este de:

4.143	Lei/21,50 mp/49 ani
85	Lei/21,50 mp/1 an
7	Lei/21,50 mp/1 lună
3,95	Lei/1 mp/1 an
0,32	Lei/1 mp/1 lună

