

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 431

din 31.08.2020

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 194,00 mp, situat în Brăila, str. Arțarului nr. 7B, NCP 91097, solicitanților [REDACTAT], în vederea extinderii construcției din str. Arțarului nr.7, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

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. E2637/25.05.2020;

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, precum și ale H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 314/17.07.2017, anexa 1.98 poz. 2;

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 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 194,00 mp, situat în Brăila, str. Arțarului nr. 7B, NCP 91097, solicitanților [REDACTAT], în vederea extinderii construcției din str. Arțarului nr.7, 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 **0,82 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN TRAIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



ANEXA NR 1.35 la regulament

57365/

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
94097	194	str Artarului, FN (intre NCP6843 si 87734)
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila.	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	194	limite gard lemn 5-1-2-3 limite nematerializate pct 5-4-3
Total		194	
B. Date referitoare la constructii			
Coc	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 194mp Suprafata din act = 194mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data Iunie 2017			Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data 22. AUG. 2017 Stampila BCPI



NCP6843-Parlog Olga

NCP87734



Teren Primarie



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 431/31.08.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Utilizare drept de suprafață cu titlu oneros-
teren intravilan aparținând domeniului privat al
mun.Brăila, situat în str Arțarului nr 7B, mun
Brăila, jud Brăila**

Beneficiar: p.f.



UTILIZATORI RAPORT: U.A.T. BRĂILA

p.f.

Expert evaluator proprietati
imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR

ing. Răureanu Marius



August 2020



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/ [redacted], am inspectat proprietatea imobiliară formată din teren intravilan curti-construcții în suprafața de 194 mp, situat în mun Braila, str Artarului nr 7B, jud Braila. Terenul este domeniu privat al municipiului Braila și nu este ocupat de construcții.

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 12.08.2020.

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 = 194 mp	Val estimată pret / an	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / luna
LEI	159	39,75	13,25
LEI / MP	0,82	0,20	0,07

Curs BNR din 12.08.2020: 1 euro = 4,8357 lei. Valorile nu conțin TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018*.

Conferința Națională ANEVAR din data de 8 decembrie 2017 a adoptat, prin Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017, **Standardele de evaluare a bunurilor**, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare sau la Standardele Europene de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 au intrat în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2018, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România.

ing. Răureanu Marius
Expert evaluator proprietăți imobiliare
și bunuri mobile



**RAPORT DE EVALUARE
UTILIZARE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS –
TEREN INTRAVILAN DOMENIU PRIVAT AL MUN. BRAILA
IN SUPRAFATA DE 194 MP**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 00V649 / 12.08.2020
---------------------------	-------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RĂUREANU Marius
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 15717
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Certificat –polita de asigurare– nr 30050 / 09.12.2019 - valabila 2020 10.000 EURO
	Parafa	Nr. 15717 – valabilă 2020
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133; 0720.011.181 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com
2.	CLIENT	▪ ▪
	UTILIZATORII RAPORTULUI	▪ ▪
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curti-constructii in suprafata de 194 mp; terenul nu este ocupat de constructii. - Terenul este domeniu privat al municipiului Braila. Evaluarea se efectueaza pentru utilizarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului susmentionat.
	Proprietar	Terenul apartine domeniului privat al municipiului Braila.
	Adresa proprietății	▪ Mun Braila, str. Arșarului nr 7B, județul Braila.

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan S = 194 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	159,00	39,75	13,25
LEI / MP	0,82	0,20	0,07

Curs BNR din 12.08.2020: 1 euro = 4,8357 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 INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	10.08.2020
	DATA EVALUĂRII	12.08.2020
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	14.08.2020
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,8357 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 Cadrul General – SEV 100, paragraful 29, 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 verficator, 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 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

12. Ipoteze de urbanism:

- ◇ nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
- ◇ în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea străzilor sau expropriere
- ◇ evaluarea s-a efectuat presupunând că proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale.
- ◇ terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale
- ◇ terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

În conformitate cu uzanțele din România, *valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport*, la care se adaugă un interval de timp limitat după această dată, în condițiile în care valoarea nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia prezentată.

În cazul în care evoluțiile financiare prezintă un salt important sau în cazul în care pe piața imobiliară specifică apar modificări semnificative, se impune o reevaluare.

Raportul de evaluare este valabil la data de 12.08.2020, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

- Proprietățile comparabile și sursele privind prețurile de tranzacționare/ofertare ale comparabilelor sunt prezentate în ANEXA nr 1.1.
- Raportul de evaluare este completat cu 6 fotografii din care rezultă încadrarea terenului în zonă, accesul și amplasarea acestuia (ANEXA nr. 2.1 / pag 21).
- 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.

În 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 2018.
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 35328/18.06.2020 (ANEXA nr 3.1, pag 22-24) ▪ Hotararea CLM Braila nr 314/17.07.2017. In ANEXA nr 3.2 (pag 25-28) se prezinta copia Hotararii susmentionate. ▪ Adeverinta nr 24021 (ANEXA nr 3.3, pag 29) ▪ Dreptul de proprietate – terenul e domeniu privat al mun. Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	▪ Număr cadastral 91097. - Suprafața înregistrată în Cartea Funciara nr 91097 / UAT Braila: Suprafata teren = 194 mp real masurat ▪ În ANEXA nr. 3.4 (pag 30) este prezentata Localizarea terenului, iar in ANEXA nr 3.5 (pag 31) se prezinta actul de identitate al clientului.
10	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Liber.
11	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE	▪ Zona periferica / str Artarului, intersectie cu str Garofitei; terenul evaluat e situat pe str Artarului nr 7 B.

AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	- Auto: - Calea Galati - Calitatea rețelei de transport: asfaltate / cu 2 benzi de circulație pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: - Zona periferica, zona cart Vidin - Zona rezidentiala cu locuinte individuale tip case, constructii vechi si noi. In zona se află: - Rețea de transport în comun, pe Calea Galati, cu mijloace de transport: autobuz, tramvai. - Unități comerciale în apropiere: Piata VIDIN, supermarket LIDL. - Magazine mixte si pentru servicii - pe Calea Galati - Liceul Progresul, stadionul Progresul
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrică: existentă - Rețea urbana de apă: existentă - Rețea urbana de gaze: existentă - Rețea urbana de canalizare: existentă - Rețea urbana de telefonie si Internet: existentă
GRADUL DE POLUARE	Un grad mic de poluare datorat noxelor auto.
AMBIENT	Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință periferica, amplasare in zona rezidentiala. Dotări și rețele edilitare complete. Poluare mica. Ambient linistit.

12	DESCRIEREA TERENULUI
TEREN	- Teren intravilan, destinatie curti – constructii - Teren suprafata plana, forma paralelipipedica - Utilitati: apa, energie electrica, gaze naturale, la limita terenului. - Suprafata terenului: 194 mp. - Terenul este liber; adiacent terenului se gaseste locuinta avand proprietari Pârlog Gheorghe si Pârlog Olga. - Latimea terenului spre strada este de aprox 4,5 m, iar lungimea este de aprox 43,4 m.

13 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane amplasate în zona periferică rezidențială.
	Din publicațiile de specialitate (ziarul local Obiectiv-Voceă Brăilei), din site-urile cu anunțuri imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro) și din informațiile primite de la agențiile imobiliare ("Cristian", "For You Serv"), s-a identificat un număr de 5 terenuri intravilane, similare cu cel evaluat, situate în diverse zone ale orașului. Dintre acestea, un număr de 3 proprietăți au fost selectate ca și terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 5 %. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: ușoară creștere
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Ușoară creștere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ În scădere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 50-70 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII; ▪ Tendința de creștere în favoarea CERERII REZULTĂ: posibilitatea reducerii prețurilor. ANEXA nr. 1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat și extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 14-16).

IV. EVALUARE

REGLEMENTARI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2018	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare

	▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ 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 2018*.

Conferința Națională ANEVAR din data de 8 decembrie 2017 a adoptat, prin Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017, **Standardele de evaluare a bunurilor**, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare sau la Standardele Europene de Evaluare se consideră trimitere la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 au intrat în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2018, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

În conformitate cu Cadrul general – SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care îi maximizează potențialul și care *este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar*."

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

Exploatarea proprietatii evaluate ca o proprietate rezidențială reprezintă cea mai probabilă utilizare, care este posibilă fizic și permisă legal.

Întrucât din exploatarea / utilizarea proprietatii, se pot obține venituri mai mari decât cheltuielile, rezultă ca utilizarea proprietatii este fezabilă financiar.

De asemenea, utilizarea proprietatii ca și proprietate rezidențială este maxim productivă, conducând la cea mai mare valoare a acesteia.

Prin urmare, fiind îndeplinite caracteristicile celei mai bune utilizări, putem concluziona următoarele:

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate este utilizarea acesteia ca și *proprietate rezidențială*.

Modul de abordare a evaluarii

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a). Abordarea prin piață.

- constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație 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 = 194 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 14-16) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar in ANEXA nr. 1.2 (pag 17-18) este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordarii prin piata. In ANEXA nr 1.3 (pag 19-20) 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 2 are 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 59 euro/mp, ceea ce pentru suprafata de 194 mp reprezinta: $194 \times 59 = 11.446$ euro, echivalent 55.350 lei (fara TVA).

Curs BNR din 12.08.2020: 1 euro = 4,8357 lei.

ABORDAREA PRIN PIATA - teren liber	55.350 LEI echivalent 11.446 EURO
VALOAREA NU CONȚINE 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 Artarului nr 7B, jud. Braila

S = 194 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafata teren (mp)	194	345	170	506
(b) = (a) * 59 €/m ²	Valoarea estimata (euro)	11.446	20.355	10.030	29.854
(c)=(b)*4,8357 lei	Valoarea estimata (lei)	55.350	98.430	48.500	144.360
(d)	Chiria (lei/mp/luna)		1,00	0,50	1,50
(e) =(d)*(a)	Chiria lunara (lei)		345	85	759
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		285	571	190

(g)	Media MCB		349		
(h) = (c) / (g)	Chirie an = val / MCB (lei)	159			

Determinarea pretului pentru utilizarea dreptului de superficie asupra terenului

Pret anual = val. estimata teren / MCB = 55.350 lei / 349 = 159 lei

Pret / trim = 159 / 4 = 39,75 lei

Pret / luna = 39,75 / 3 = 13,25 lei

Pretul unitar anual este 159 lei / 194 m² = 0,82 lei / m² / an

Pretul unitar pe trimestru este 39,75 lei / 194 m² = 0,20 lei / m² / an

Pretul unitar pe luna este 13,25 lei / 194 m² = 0,07 lei / m² / an

Proprietate: teren intravilan S = 194 mp	Val estimata pret / an	Val estimata pret / trimestru	Val estimata pret / luna
LEI	159,00	39,75	13,25
LEI / MP	0,82	0,20	0,07

Curs BNR din 12.08.2020: 1 euro = 4,8357 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 urmtorul tabel, s-au analizat cele 3 criterii de reconciliere, pentru fiecare din cele 2 abordari, astfel:

<i>Criterii de reconciliere</i>	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 agentile imobiliare "For You Serv" si "Cristian", 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 suprafață.

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

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan S = 194 mp	Val estimată pret / an	Val estimată pret / trimestru	Val estimată pret / luna
LEI	159,00	39,75	13,25
LEI / MP	0,82	0,20	0,07

Curs BNR din 12.08.2020: 1 euro = 4,8357 lei. Valorile nu contin TVA.

Expert evaluator proprietăți imobiliare și
bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
ing Răureanu Marius

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

