

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A N R . 1 8 4

din 26.05.2011

Privind: Acceptarea ofertei de donație formulată de către **S.C. M GLOBE IMMOBILIARE S.R.L. Brăila** cu privire la trei loturi de teren situate în Municipiul Brăila, Tarlăua nr. 37, identificate cadastral cu nr. 12385, 12386 și 12387.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere oferta de donație înregistrată sub nr. 20272/13.05.2011 a S.C. M GLOBE IMMOBILIARE S.R.L. Brăila;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Finanțelor Publice Locale, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Patrimoniu, rapoartele de specialitate ale comisiilor nr. 1, 2, 3, 4 și 5 din cadrul Consiliului Local Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 813 și următoarele Cod civil, art. 7 lit. d) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În baza prevederilor art. 36 alin. (1), art. 121 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1: Se acceptă oferta de donație formulată de către **S.C. M GLOBE IMMOBILIARE S.R.L. Brăila** a următoarelor bunuri imobile:

a). Teren intravilan arabil situat în Tarlăua nr. 37, Parcela 275/6, 275/7, 275/8, lot 61 în suprafață de 3554,05 mp, nr. cadastral 12385, înscris în Cartea Funciară nr. 29994/N a Municipiului Brăila, reprezentând cale de acces cu denumirea „strada Siriu”, conform H.C.L.M. nr. 134/27.04.2007;

b). Teren intravilan arabil situat în Tarlăua nr. 37, Parcela 275/6, 275/7, 275/8, lot 62 în suprafață de 3833,05 mp, nr. cadastral 12386, înscris în Cartea Funciară nr. 29995/N a Municipiului Brăila, reprezentând cale de acces cu denumirea „strada Panciu”, conform H.C.L.M. nr. 134/27.04.2007;

c). Teren intravilan arabil situat în Tarlaua nr. 37, Parcela 275/6, 275/7, 275/8, lot 63 în suprafață de 3554,05 mp, nr. cadastral 12387, înscris în Cartea Funciară nr. 29996/N a Municipiului Brăila, reprezentând cale de acces cu denumirea „strada Soveja”, conform H.C.L.M. nr. 134/27.04.2007;

Art.2: Terenurile prevăzute la art. 1, identificate în planurile de amplasament, **anexele nr.1, 2 și 3**, părți integrante din prezenta hotărâre, se introduc în inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.279/11.08.2009.

Art.3: Se aprobă valoarea loturilor de teren prevăzute la art. 1, conform Raportului de evaluare , anexa nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- a). lot 61 în suprafață de 3554,05 mp, în valoare de 29.820 lei;
- b). lot 62 în suprafață de 3833,05 mp, în valoare de 32.200 lei;
- c). lot 63 în suprafață de 3554,05 mp, în valoare de 29.820 lei.

Art.4: Oferta de donație se acceptă fără sarcini și condiționat de încheierea contractului de donație în formă autentică cu achitarea tuturor cheltuielilor aferente perfectării contractului de donație de către donator.

Art.5: Realizarea infrastructurii specifice și introducerea utilităților necesare în vederea trecerii căilor de acces prevazute la art. 1 în categoria „drumuri publice”, se va face cu prioritate în funcție de resursele financiare alocate din bugetul Municipiului Brăila, conform prevederilor legale în vigoare.

Art.6: Semnarea contractelor de donație se va realiza pentru Municipiul Brăila de către Primar sau persoana desemnată în acest sens de către acesta.

Art.7: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcția Tehnică și Direcția Patrimoniu, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

COADĂ ALEXANDRU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

Județul Brăila

Teritoriul administrativ: BRĂILA

Cod SIRUTA 42682

Cod intravilan / extravilan: 2

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE
IMOBIL DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI BRĂILA
TARLAUA 37, PARCELELE 275/6 275/7 275/8 (introdus prin PUG în intravilan)
LOT 61

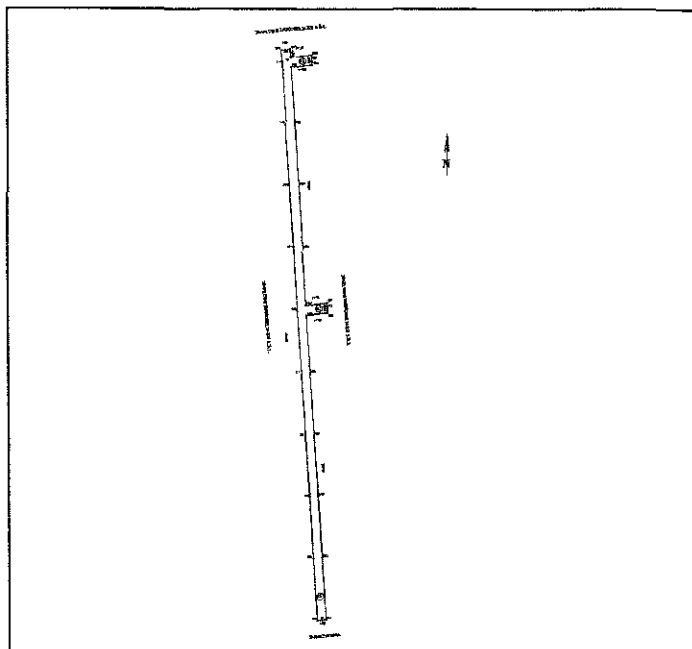
Secțiune plan / nomenclatură

Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al bunului imobil

Nr. carte funciară

Nr. cadastral provizoriu
12385



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Cod grupa destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
61	A	TDI	3554.05		D	
Total			3554.05			

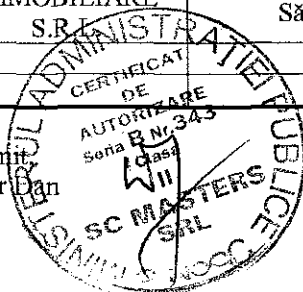
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/ construcție	Denumire	Suprafața	Cod grupă destinație	Mențiuni
		construită la sol		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/ Denumire proprietar	Domiciliu/ Sediul proprietar	Cod numeric proprietar / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate Nr. și data eliberării/ înregistrării	Cod grupa propr.	Suprafața (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/ Construcție		Mențiuni
						Teren din act	Constr. măsurat	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	M-GLOBE IMMOBILIARE S.R.L.	mun. Brăila, str. Râmnicu Sărat, nr.109			PJ					

Întocmit
Ing. Nichifor Dan



Data: Februarie 2005

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BRĂILA
Ing. TRUFAS CRISTIAN
CONSILIER



Județul Brăila

Teritoriul administrativ: BRĂILA

Cod SIRUTA 42682

Cod intravilan / extravilan: 2

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE
IMOBIL DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI BRĂILA
TARLAUA 37, PARCELELE 275/6 275/7 275/8 (introdus prin PUG în intravilan)
LOT 62

Secțiune plan / nomenclatură

Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al bunului imobil

Nr. carte funciară

cadastral provizoriu
123720

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Cod grupa destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
62	A	TDI	3833.85		D	
Total			3833.85			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/ construcție	Denumire	Suprafața	Cod grupă destinație	Mențiuni
		construită la sol		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/ Denumire proprietar	Domiciliu/ Sediul proprietar	Cod numeric proprietar / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate Nr. și data eliberării/ înregistrării	Cod grupa propr.	Suprafața (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/ Construcție		Mențiuni
						Teren din act	Constr. măsurat	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	M-GLOBE IMMOBILIARE S.R.L.	mun. Brăila, str. Râmnicu Sărat, nr.109			PJ					

Intocmit,
Ing. Nichifor Dan

Data: Februarie 2005

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BRĂILA
ing. TRUFAȘ CRISTIAN
CONSILIER

Județul Brăila

Teritoriul administrativ: BRĂILA

Cod SIRUTA 42682

Cod intravilan / extravilan: 2

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE
IMOBIL DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI BRĂILA

TARLAUA 37, PARCELELE 275/6 275/7 275/8 (introdus prin PUG în intravilan)
LOT 63

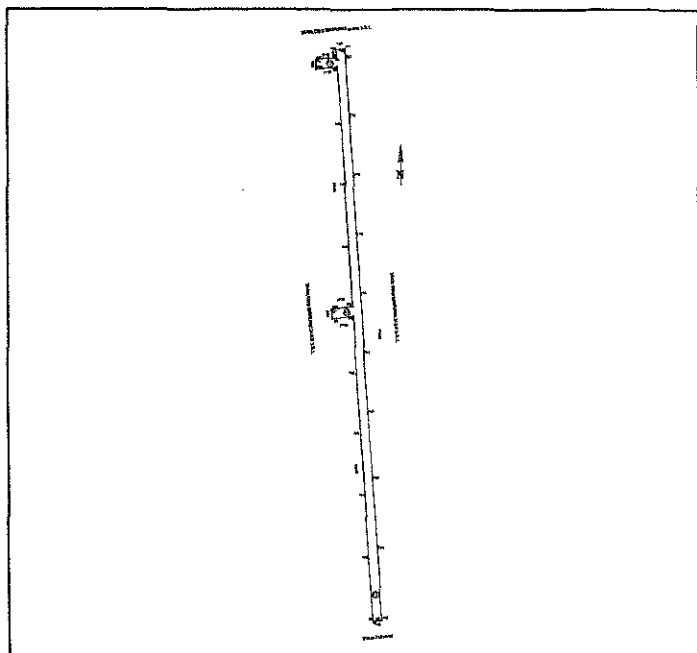
Secțiune plan / nomenclatură

Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al bunului imobil.....

Nr. carte funciară.....

Nr. 12382
provizoriu



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Cod grupa destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
63	A	TDI	3554.05		D	
Total			3554.05			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

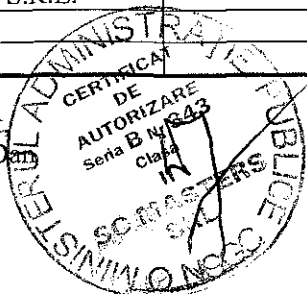
Nr. corp clădire/ construcție	Denumire	Suprafața	Cod grupă destinație	Mențiuni
		construită la sol		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/ Denumire proprietar	Domiciliu/ Sediul proprietar	Cod numeric proprietar / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate Nr. și data eliberării/ înregistrării	Cod grupa propr.	Suprafața (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/ Construcție		Mențiuni
						Teren din act	Constr. măsurat	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	M-GLOBE IMMOBILIARE S.R.L.	mun. Brăila, str. Râmnicu Sărat, nr.109			PJ					

Intocmit:
Ing. Nichifor D.

Data: Februarie 2005



AGENTSIA IMMOBILIARA
BRĂILA
ing. TRIFAS CRISTIAN



Nr. 10.092 / 19.04.2011

RAPORT DE EVALUARE

pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare
TEREN LIBER
situat in intravilan Braila,
Soseaua Ramnicu Sarat nr. 109, T 37, P 275/6, 275/7 si 275/8
LOT 61, 62 si 63



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si destinatarului
S.C. M - GLOBE IMMOBILIARE S.R.L. Braila

- aprilie 2011 -

Ref: Evaluare proprietate imobiliară – loturile de teren lot 61 cu suprafata St = 3554,05 mp, lot 62 cu suprafata St = 3833,85 mp si lot 63 cu suprafata St = 3554,05 mp situate in intravilanul Braila, T37, P275/6, P276/7 si P276/8

In baza contractului incheiat intre parti am inspectat si evaluat proprietatea imobiliară la care ne-am referit mai sus in scopul estimării valorii sale de piata. Raportul de evaluare care urmează a fost realizat in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare IVS 1 "Valoarea de Piata – baza de evaluare", IVS 3 – Raportarea evaluării, GN 1 „Evaluarea proprietatii imobiliare” si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare consta in trei loturi, respectiv :

- Lot 61 amplasat in T37, P275/6, P276/7 si P276/8, inscris in Cartea Funciara nr. 29994/N/Braila cu numar cadastral 12385 cu suprafata St = 3554,05 mp, situat in intravilanul municipiului Braila.
- Lot 62 amplasat in T37, P275/6, P276/7 si P276/8, inscris in Cartea Funciara nr. 29995/N/Braila cu numar cadastral 12386 cu suprafata St = 3833,85 mp, situat in intravilanul municipiului Braila.
- Lot 63 amplasat in T37, P275/6, P276/7 si P276/8, inscris in Cartea Funciara nr. 29996/N/Braila cu numar cadastral 12387 cu suprafata St = 3554,05 mp, situat in intravilanul municipiului Braila.

Aceste loturi au fost parte integranta din T37, parcelele sus mentionate, in suprafata totala de 65.000 mp, conform urmatoarelor documente:

- Contract de donatie imobiliară autentificat cu nr. 1384 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga&A M Plasoianu&C Grigorescu”
- Contract de donatie imobiliară autentificat cu nr. 1385 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga&A M Plasoianu&C Grigorescu”.

Conform memoriului tehnic pentru alipire, prezentat in copie, corpurile de proprietate care au fost dobandite conform contractelor sus mentionate au alcatuit in urma alipirii un teren in suprafata de 65000 mp. Ulterior proprietarul a facut demersurile legale pentru scoaterea din circuitul agricol si lotizarea corpului de proprietate rezultat in urma alipirii.

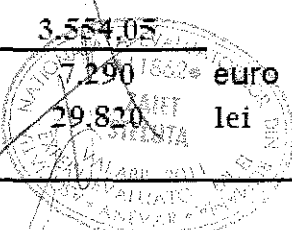
Conform Certificatelor de urbanism nr 1940, 1941 si 1942 din 24.08.2006 emise de Primaria Braila, Avizelor nr. 85, 86 si 87 din 05.10.2006 emise de OCPI Braila, Deciziilor nr 142, 143 si 144 din 17.10.2006 emise de DADR Braila si a hotararilor nr. 72 din 30.03.2005 respectiv nr. 134 din 27.04.2007 emise de CLM Braila aceste loturi sunt cai de acces pentru loturile obtinute. Avand in vedere aceste considerente, precum si faptul ca ele sunt inca neamenajate, evaluarea se face in ipoteza in care acestea fac parte din suprafata totala, rezultata inainte de lotizare. Ca urmare se va estima valoarea per mp a intregii suprafete respectiv 65000 mp si se va corecta intrucat deschiderile la drumul DN22 sunt de numai 7m.

Proprietarul este **SC M-GLOBE IMMOBILIARE SRL** conform:

- Contract de donatie imobiliară autentificat cu nr. 1384 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga&A M Plasoianu&C Grigorescu”
- Contract de donatie imobiliară autentificat cu nr. 1385 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga&A M Plasoianu&C Grigorescu”.

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

	Lot 61	Lot 62	Lot 63
suprafata(mp):	3.554,05	3.833,85	3.554,05
Valoare teren:	7.290	7.870	7.290
	29.820	32.200	29.820



BAZA DE EVALUARE:	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII:	Informare client
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII:	19.04.2011
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ:	1 EURO = 4,0910 LEI

DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII:	Inspecția a fost efectuată de către Steluta ZAIET la data de 18.04.2011
-------------------------------	--

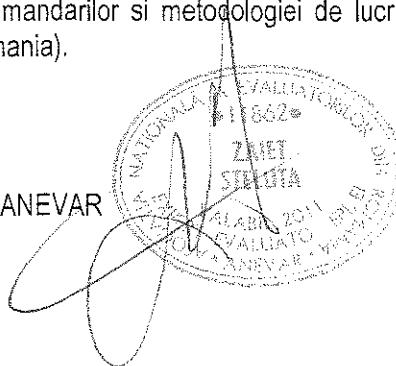
Valorile estimate sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Pretul de tranzactionare se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea opinata tinand seama de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.)
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Suprafetele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in alt scop. Nu ne asumam nici o raspundere pentru situatia in care, in urma efectuarii eventualelor masuratori topometrice in vederea intabularii sau pentru orice alte scopuri, suprafetele rezultate difera de cele luate in considerare in prezentul raport.
- Valoarea se refera la valoarea integrala a dreptului de proprietate, diferente nesemnificative ale rezultatelor unor masuratori ulterioare nu modifica valoarea proprietatii;
- Valoarea proprietatii nu este influentata direct proportional de evolutia cursului de schimb al monedei nationale in raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este una globala

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu stimă,
îng. Steluta ZAIET
expert evaluator proprietati imobiliare – membru ANEVAR



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

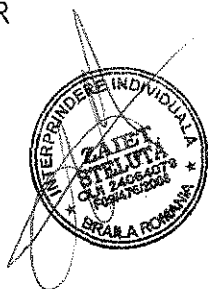
suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport, are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Evaluator, membru ANEVAR
Steluta ZAIET



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă în trei loturi, respectiv :

- Lot 61 amplasat în T37, P275/6, P276/7 și P276/8, înscris în Cartea Funciara nr. 29994/N/Braila cu număr cadastral 12385 cu suprafața St = 3554,05 mp, situat în intravilanul municipiului Braila.
- Lot 62 amplasat în T37, P275/6, P276/7 și P276/8, înscris în Cartea Funciara nr. 29995/N/Braila cu număr cadastral 12386 cu suprafața St = 3833,85 mp, situat în intravilanul municipiului Braila.
- Lot 63 amplasat în T37, P275/6, P276/7 și P276/8, înscris în Cartea Funciara nr. 29996/N/Braila cu număr cadastral 12387 cu suprafața St = 3554,05 mp, situat în intravilanul municipiului Braila.

Aceste loturi au fost parte integrantă din T37, parcelele sus menționate, în suprafața totală de 65.000 mp, conform următoarelor documente:

- Contract de donație imobiliară autentificat cu nr. 1384 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga & A M Plasoianu & C Grigorescu”
- Contract de donație imobiliară autentificat cu nr. 1385 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga & A M Plasoianu & C Grigorescu”.

Proprietarul este **SC M-GLOBE IMMOBILIARE SRL** conform:

- Contract de donație imobiliară autentificat cu nr. 1384 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga & A M Plasoianu & C Grigorescu”
- Contract de donație imobiliară autentificat cu nr. 1385 din 21.02.2002 de BNPA „V Varga & A M Plasoianu & C Grigorescu”

În ANEXE este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății.

▪ Dreptul de proprietate: Deplin

Inspectia proprietatii supuse evaluarii a fost efectuată în data de 18.04.2011 de către Steluța ZAIET. La inspectie a fost prezent reprezentantul proprietarului. Granițele proprietatii evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către client. Identificarea parcelelor topo în documentația cadastrală a fost făcută pe baza informațiilor primite de la client, fără a putea certifica și verifica cu exactitate veridicitatea acestor afirmații.

Documentele puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt: copie plan amplasament, documente care atestă dreptul de proprietate, documentație cadastrală.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății în vederea informării clientului.

Prezenta lucrare se adresează SC M-GLOBE IMMOBILIARE SRL, în calitate de **client și destinatar**.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Terenurile sunt situate în intravilanul localității Braila, pe Soseaua Râmnicu Sărat nr. 109.

Terenul are următoarele **vecinatăți**:

- La NORD – teren ce aparține SC M-GLOBE IMMOBILIARE SRL, pe o lungime de 7 m aferentă fiecărui lot, hotar nematerializat
- La SUD – drum județean DJ22, pe o lungime de 7 m aferentă fiecărui lot, hotar nematerializat

- La EST – teren ce aparține SC M-GLOBE IMMOBILIARE SRL, pe o lungime de cca 500 m, hotar nematerializat
- La VEST – teren ce aparține SC M-GLOBE IMMOBILIARE SRL, pe o lungime de cca 500 m, hotar nematerializat

Accesul se face din DJ22, drum asfaltat cu cate o banda pe sens.

Racordarea la utilitatile tehnico-edilitare, respectiv apa, electricitate, gaze, canalizare urmeaza a fi realizata.

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a panzei freatice.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de piața imobiliară.

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, de regulă bani.

Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață-vânzătorul și cumpărătorul-care determină atitudini, motivații, cât și interacțiuni între acestea. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind atât comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.
 - Piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă.
 - Nivelul prețurilor, care este influențat de tipul de finanțare oferit, valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului.
 - Decalaj între cerere și ofertă.
 - Informația nu este întotdeauna promptă și sigură, dezinformarea influențând atât vânzătorul cât și cumpărătorul.
 - Proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri, neputând fi asigurată imediat.
- Proprietatea imobiliară evaluată se afla într-o zonă centrală, cu case rezidențiale de locuit și vile de lux. În decursul timpului casele vechi au fost înlocuite cu altele noi, terenurile libere de construcții în acea zonă fiind practic inexistente.

Pe segmentul de piață analizat oferta este mult mai mare decât cererea avem deci o piață a cumpărătorului, ca urmare a crizei economico-financiare, ale cărei efecte se reflectă încă în numărul redus de tranzacții, investiții imobiliare de mică anvergură, stagnarea unor investiții din lipsa fondurilor și accesul restricțiv la creditare.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată și, cu precădere terenurile destinate investițiilor imobiliare sunt cuprinse între 2 și 5 EUR/mp, funcție de amplasament, caracteristici, deschidere, utilități.

În tabelul următor se prezintă câteva oferte comparabile care sunt analizate în funcție de caracteristici în tabelul comparației.

TEREN /ZONA	SUPRAFAȚA	PREȚ	SURSA
Soseaua Cazasu	60000 mp	3 €/mp	www.tocmai.ro
Soseaua Cazasu	20000 mp	2 €/mp	www.imobiliare-terehuri.ro
Soseaua Cazasu Martacesti	60000 mp	2 €/mp	www.tocmai.ro

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valori de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1 :

☞ **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea 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.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare aprilie.2011, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator în 19.04.2011, în prezența clientului și a proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care loturile nu au fost dezmembrate din suprafața totală de 65 000 mp, valoarea estimată fiind ulterior corectată cu 5%.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;

- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii aprilie 2011;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Practic, ținând cont de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de teren pentru construcția de drumuri de acces pentru loturile obținute ca urmare a parcelării.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

METODOLOGIE

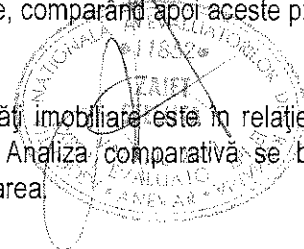
Metodologia de evaluare a terenurilor libere include:

- abordarea prin metoda comparației directe,
- abordarea prin metoda proporției
- abordarea prin metoda extractiei
- abordarea prin metoda reziduală
- abordarea prin metoda capitalizării rentei de baza
- abordarea prin metoda parcelării

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiză comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.



Evaluare proprietate imobiliară

Steluța Zaiet

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a bunului imobil supus evaluării.

Grila datelor de piață:

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	T37, intravilan	sos Cazasu	sos Cazasu - Martacesti	sos Cazasu
Pret vanzare (euro/mp)		3,00	2,00	2,00
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectii		0%	0%	0%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,00	2,00	2,00
2. Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		3,00	2,00	2,00
3. Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,00	2,00	2,00
4. Conditiiile pietei (Data evaluarii/tranzactiei)	apr. 11	oferta	oferta	oferta
Corectii		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie		-0,30	-0,20	-0,20
Pret corectat		2,70	1,80	1,80
5. Localizare	intravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Corectii		0%	0%	5%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,09
Pret corectat		2,70	1,80	1,89
6. Cheltuieli imediate dupa achizitionare	amenajare, intabulare - utilitati	necesita	necesita	necesita
Corectii		-10%	0%	0%
Valoare corectie		-0,27	0,00	0,00
Pret corectat		2,43	1,80	1,89
7. Utilitati	apa - canal, gaze si electricitate in apropiere	necesita investitii ulterioare	necesita investitii ulterioare	necesita investitii ulterioare
Corectii		20%	20%	20%
Valoare corectie		0,49	0,36	0,38
Pret corectat		2,92	2,16	2,27
8. Suprafata teren (mp)	65000,00	60000,00	60000,00	20000,00
Diferenta mp		-5000,00	-5000,00	-45000,00
Corectie procentuala		0%	0%	15%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,34
Pret corectat		2,92	2,16	2,61
9. Deschidere la strada (m)	circa 125 m cu acces direct la sosea	similar	140	similar
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		2,92	2,16	2,61
10. Caracteristici / Destinatie teren	zona in dezvoltare	zona in dezvoltare	zona in dezvoltare	zona in dezvoltare
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		2,92	2,16	2,61
Corectie totala neta		-0,08	-0,16	0,61
Corectie totala neta(%)		-2,80%	-8,00%	30,41%
Corectie totala bruta		1,06	0,56	1,01
Corectie totala bruta(%)		35,20%	28,00%	50,41%
Opinia	2,16	euro/mp		
4.0910 lei euro				

OPINIA EVALUATORULUI:

	Lot 61	Lot 62	Lot 63	
suprafata(mp):	3.554,05	3.833,85	3.554,05	
Valoare teren:	7.290	7.870	7.290	euro
	29.820	32.200	29.820	lei

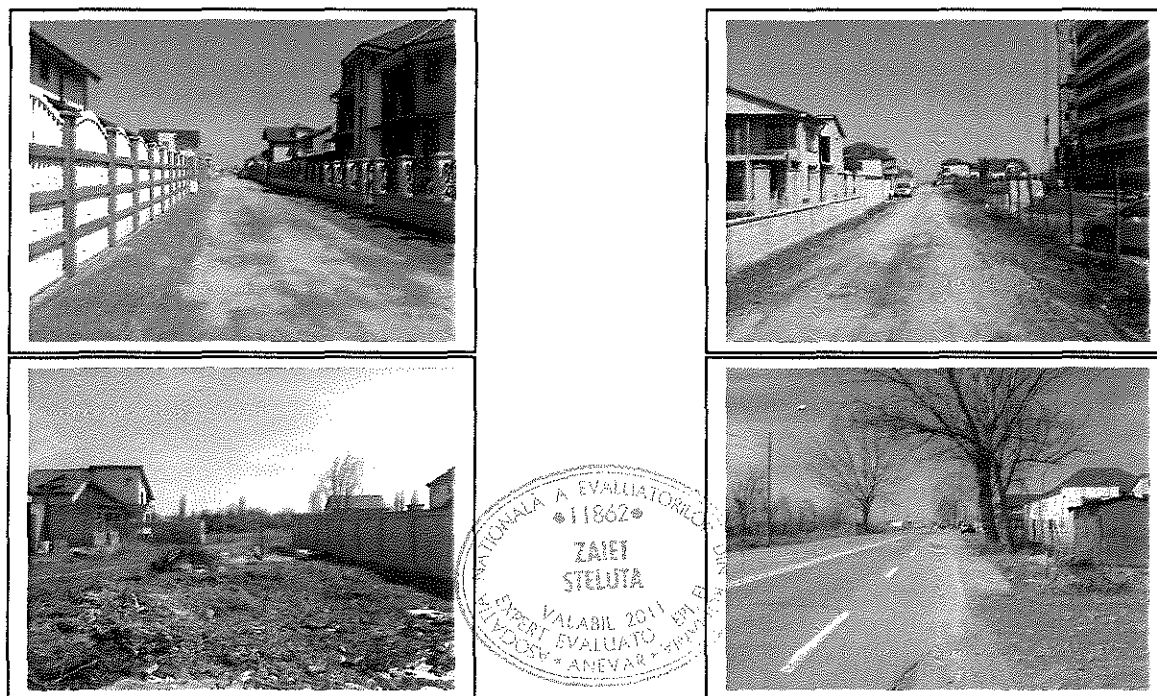
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,0910 RON
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii aprilie 2011;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

ANEXE

1. Fotografii ale proprietății
2. Condiții și ipoteze limitative
3. Declarația de conformitate
4. Extras de carte funciară - se va actualiza conform normelor finanțatorului

Fotografii:



2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă 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 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.
2. 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 întocmirii raportului de evaluare.
3. 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 la 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 și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. 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.
5. 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.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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 și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (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, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat

asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

3. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un 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 prezentate în prezentul raport de evaluare.

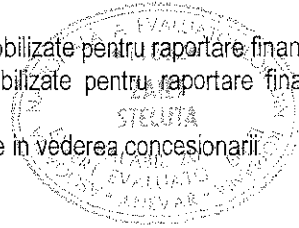
Prezentarea evaluatorului

În ceea ce mă privește, în calitate de expert evaluator proprietăți imobiliare și întreprinderi, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) – legitimație 11862, valabilă 2010, am întocmit lucrări de evaluare pentru proprietăți imobiliare pentru diversi beneficiari, atât în nume propriu, cât și în calitate de colaborator al celei mai prestigioase companii de evaluări din România.

Obiectivul meu de bază constă în asigurarea unor servicii de înaltă calitate, în conformitate cu cerințele legale și reglementările internaționale ce guvernează acest domeniu de activitate. Valorile cărora mă raportez sunt profesionalismul și performanța, evidențiate prin acordarea unei maxime atenții detaliilor fiecărei lucrări.

Un client multumit reprezintă o foarte bună prezentare. Aceasta este explicația faptului că majoritatea clienților apelează la serviciile mele la recomandarea clienților vechi. Acest lucru mă onorează, dar mă și obligă la menținerea unui înalt standard profesional și la o continuă perfecționare. Dintre clienții care m-au agreat ca și partener de afaceri, dintre cei peste 200, mă simt onorată să enumăr câțiva:

- S.C. ROMNAV S.A. Braila – evaluare active corporale imobilizate pentru raportare financiară
- S.C. CET S.A. Braila – evaluare active corporale imobilizate pentru raportare financiară – lucrare realizată în colaborare
- R.A. ZONA LIBERĂ Braila – evaluare proprietăți imobiliare în vederea concesiunii
- Spațiile comerciale KAUF LAND, MOL România
- SC CARDOMET&PEXINTER SRL



Date de contact:

Steluța Zaiet – 0744 589 325, 0339 - 883010

Brăila, strada Gen. D. Praporgescu nr 2, 810315

steluta_zaiet@yahoo.com

<http://evaluarebraila.blogspot.com/>

Membru al:



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Steluța Zaiet

PLAN DE AMĂSAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
SCARA 1 : 1000

Județul BRĂILA

Unitatea administrativ-teritorială: BRĂILA

Cod SÎRUTA - 42682/2

Adresa corpului de proprietate:

TARLAUA 37, PARCELELE 275/6 275/7 275/8 (introdus prin PUG in intravilan)

Nr. cadastral al corpului de proprietate:

Lot 61			
Coordonate			
Nr.	X	Y	
194	423093.291	729584.711	
941	423093.711	729586.191	
1207	423144.651	729595.131	
1170	423195.591	729604.201	
1127	423246.521	729613.221	
1157	423297.451	729622.231	
1151	423344.401	729631.241	
1081	423346.471	729590.671	
431	423350.471	729590.441	
1071	423354.451	729590.211	
1341	423352.371	729571.011	
1361	423399.321	729570.261	
1371	423450.251	729567.271	
1381	423501.181	729564.281	
1301	423548.111	729561.291	
1261	423550.111	729556.731	
1391	423554.121	729556.491	
1551	423556.121	729556.261	
991	423556.121	729561.961	
1271	423562.091	729560.661	
1311	423562.071	729557.201	
1261	423562.061	729553.731	
1311	423561.231	729554.361	
1421	423560.751	729557.351	
1431	423644.321	729560.331	
1232	423649.251	729564.301	
1501	423650.291	729660.011	
1061	423650.291	729637.261	
1581	423655.141	729620.071	
751	423659.141	729619.831	
1571	423661.141	729619.601	
1051	423665.201	729616.791	
1301	423671.971	729616.191	
1331	423672.191	729619.871	
1771	423677.911	729643.341	
1671	423684.271	729643.841	
1741	423685.721	729646.681	
1731	423687.241	729649.531	
1721	423688.941	729652.371	
1711	423689.521	729655.201	
1701	423692.301	729658.031	
1691	423694.141	729660.851	
1681	423697.891	729664.091	
1661	423698.421	729667.461	
1781	423699.271	729670.841	
571	423703.351	729667.381	
981	423702.931	729663.901	
1591	423713.431	729660.911	
1641	423720.751	729657.911	
1651	423725.481	729654.941	
1631	423730.601	729651.961	

Suprafata Lot 61 S= 3554.05 mp

Suprafata Lot 62 S= 3833.85 mp

Suprafata Lot 63 S= 3554.05 mp

