

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 522
din 24.09.2018

Privind: Mandatarea reprezentanților Consiliului Local Municipal Brăila în Adunarea Generală a Acționarilor la **societatea BRAICAR S.A. BRĂILA**, în vederea analizării și aprobării unor măsuri referitoare la terenul în suprafață de 6300,00 mp situat în Brăila, Șoseaua de Centură nr. 8 lot 1, NCP 91495, proprietate privată a societății Braicar S.A. Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Tehnice, Direcției Finanțelor Publice Locale, Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, raportul Direcției de Strategii, Programe și Proiecte de Dezvoltare, Relații Internaționale, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (6) lit. a) pct. 14 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTARASTE:

Art.1 Se mandatează reprezentanții Consiliului Local Municipal Brăila în Adunarea Generală a Acționarilor la societatea BRAICAR S.A. Brăila să analizeze, să hotărască și să aprobe:

1. Trecerea, cu plată, a terenului în suprafață de 6300,00 mp, situat pe Șoseaua de Centură nr. 8 lot 1, NCP 91495, din patrimoniul societății Braicar S.A. Brăila în domeniul public al Municipiului Brăila.

2. Reducerea capitalului social al societății Braicar S.A. Brăila, cu valoarea imobilului ce urmează să fie trecut în domeniul public al Municipiului Brăila.

3. Plata prețului stabilit în raportul de evaluare, conform **anexei**, parte integrantă din prezenta hotărâre, în 3 tranșe anuale, astfel: 1% în anul 2019, 1% în anul 2020 și 98% în anul 2021.

4. Renunțarea la privilegiul de preț, cuprins în actul autentic privind transmiterea terenului prevăzut la pct. 1.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de reprezentanții Consiliului Local Municipal Brăila în Adunarea Generală a Acționarilor la societatea BRAICAR S.A. BRĂILA, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BADIU VIRGINIA - LOREDANA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



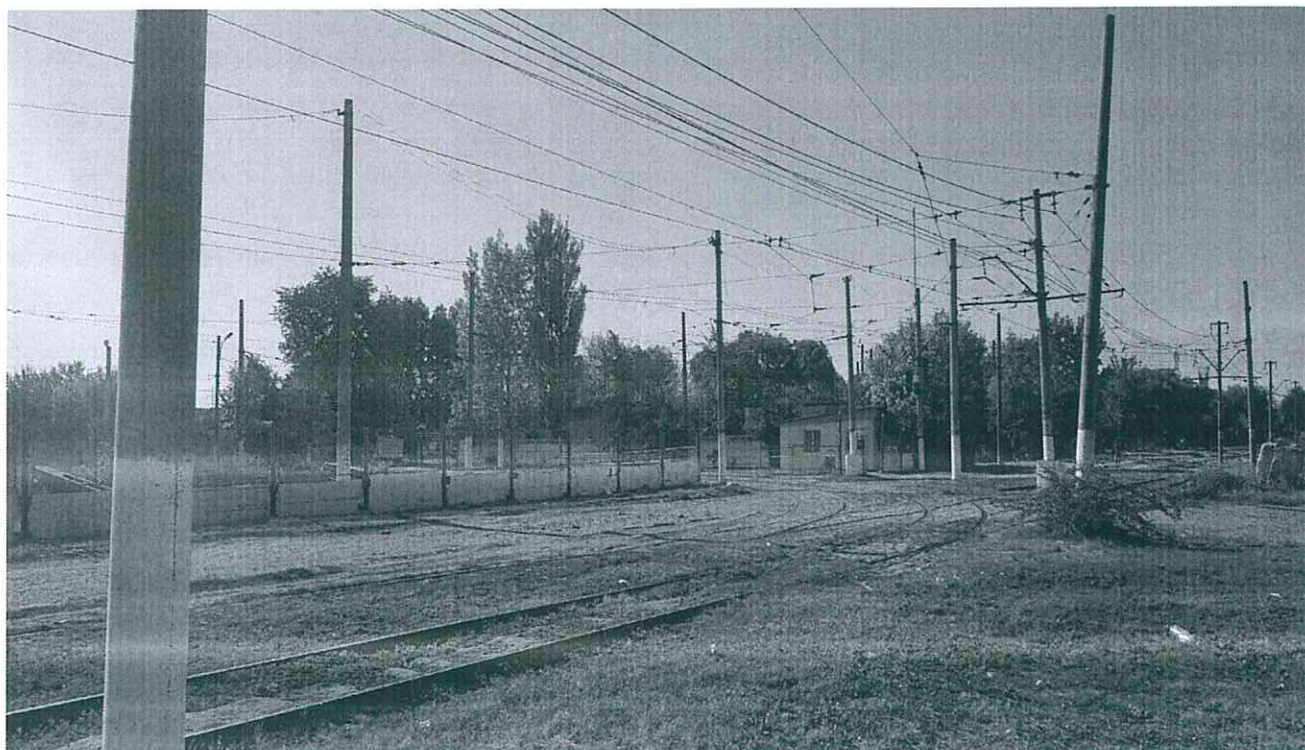
ANEXA
LA HCLM NR. 522/24.09.2018

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 275 / 21.09.2018

**PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN BUCLA INTOARCERE
TRAMVAI DEPOU RADU NEGRU
SOSEAUA DE CENTURA, NR.8, LOT 1
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

**PROPRIETAR: BRAICAR S.A.BRAILA
DESTINATAR: C.L.M BRAILA**

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

SEPTEMBRIE 2018





**Catre,
C.L.M. BRAILA**

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare aflate in proprietatea Braicar S.A., situata pe Sos de Centura, nr.8, lot 1, mun. Braila, jud. Braila.

Proprietatea subiect este compusa din:

- Teren curti-constructii, cu suprafata de 6.300 mp;

Pe teren se gasesc edificate constructii speciale, respectiv, cale rulare tramvai si stalpi sustinere retea contact, constructii ce nu fac obiectul prezentului raport. In cele ce urmeaza in prezentul raport, terenul va fi considerat liber de orice constructii si/sau sarcini.

Scopul lucrarii este estimarea valorii proprietatii mai sus mentionate, la data de 21.09.2018, in vederea introducerii acesteia in domeniul privat al municipiului Braila.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 18.09.2018 ÷ 21.09.2018. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 21.09.2018. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

In conditiile efectuarii unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea de piata a proprietatii supuse evaluarii, la data de 21.09.2018, este de:

V_PROPRIETATE = 1.291.500 lei

Nota : Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

Ing. Dan Anghel – Presedinte C.A., Expert Evaluator





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar ca evaluarea a fost facuta în in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatilor evaluate;
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului ;
- evaluatorul îndeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta în ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea;
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie proprietatea imobiliară situată pe Sos de Centura, nr.8, lot 1, mun. Braila, jud. Braila aflată în patrimoniul Braicar S.A..

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii proprietății mai sus menționate, la data de 21.09.2018, în vederea introducerii acesteia în domeniul privat al municipiului Braila.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 21.09.2018.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2018:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2018 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIATA (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză prudent și fără constrângere.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului.

In abordarea prin comparația vanzarilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a examinat concordanța cu schitele și planurile cadastrale ale proprietății, vizate de O.C.P.I., a identificat și a inspectat personal proprietatea supusă evaluării. Locația proprietății și limitele precizate se consideră a fi corecte, evaluatorul nefiind topograf / topometrist / geodez și în consecință nu are capacitatea de a măsura și garanta că informațiile așa cum au fost indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale.





Acest raport are ca obiect estimarea valorii proprietatii identificate și descrise în prezenta lucrare în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.6.1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de



o astfel de restricție sau nu.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

1.6.2. Condiții limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pieței specifice, se recomandă să se țină cont de tipul proprietății, de cererea curentă pentru astfel de proprietăți, de piața specifică precum și de nevoia de expunere mai îndelungată pe piață;
- 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 consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii proprietății mai sus menționate, la data de 21.09.2018, în vederea introducerii acesteia, în domeniul privat al municipiului Braila"





Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii specifice domeniului de evaluare, respectiv:

- Informatii despre proprietati si bunuri similare care s-au tranzactionat sau sunt in curs de tranzactionare obtinute din surse considerate sigure. Informatiile se considera cu un grad relativ mare de realism;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care este amplasata proprietatea si gradul de vandabilitate al zonei;
- Curdul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Informatii existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica

Evaluarea a fost solicitată de catre C.L.M. Braila. Proprietatea supusa evaluarii este amplasata pe Sos de Centura, nr.8, lot 1, mun. Braila, jud. Braila.

Beneficiarul au prezentat urmatoarele acte, anexate in copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciara;
- Act de dezmembrare
- Schite si relevee.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

2.2.1. Considerente generale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor :

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc..
- In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru.
- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu sunt intocmite in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Putine proprietati sunt cumparate cu lichiditati, de obicei in cazul finantarii externe procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.





In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane – analiza cererii

In cazul terenului ce face parte din proprietatea subiect, piata imobiliara specifica este cea a terenurilor intravilane situate in municipiul Braila, o piata relativ activa, cu tranzactii moderate numeric.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoanele juridice dar si persoanele fizice.

La momentul actual cererea in ceea ce privește terenurile intravilane, este orientata către terenurile aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto sa fie principalele criterii de selectie.

Piata specifica a terenului ce afce parte din proprietatea evaluata, este cea a terenurilor intravilane pentru dezvoltare si locuinte, amplasate în municipiul Braila, o piață relativ moderata, dar cu o crestere usoara a preturilor.

2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei

Cu toate ca piata imobiliara cunoaste o revigorare in ultima perioada. oferta ramane in continuare mult superioara cererii. Terenurile similare proprietatii subiect stau foarte mult pe piata inaintea unei tranzactionarii, unele chiar si sase sau peste sase luni, de aceea proprietatile comparabile folosite in prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzator.

Oferta de proprietati similare pentru vanzare in zona analizată – municipiul Braila – este la acest moment peste nivelul cererii.

Ofertantii se impart in trei categorii:

- a) Societati comerciale private;
- b) Societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit;
- c) Persoane fizice.

2.3. Informații despre zonă si amplasament

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este amplasata in zona periferica a municipiului Braila, adresa din cartea funciara este Soseaua de Centura nr.8, de fapt terenul se gaseste la intersectia strazilor Castanului cu Grigore Alexandrescu. Traficul rutier in zona este redus, sistemul rutier pe Grigore Alexandrescu este pietruit de foarte proasta calitate, iar pe Castanilor este relativ asfaltat.

Utilitatile amplasamentului:

- Energie electrica – la gard





2.4. Descrierea proprietatii.

Proprietatea imobiliara analizata este compusa din:

- Terenul intravilan din categoria terenurilor de tipul curti-constructii cu suprafata de 6300 mp;

Pe teren se gasesc edificate constructii speciale, respectiv, cale rulare tramvai si stalpi sustinere retea contact, constructii ce nu fac obiectul prezentului raport. In cele ce urmeaza in prezentul raport, terenul va fi considerat liber de orice constructii si/sau sarcini. Deasemenea terenul este imprejmuit cu gard plasa partial, si gard beton partial, imprejmuire ce nu face obiectul prezentului raport.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa 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 teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

Ținând seama de faptul că analiza și evaluarea se face asupra terenului considerat liber, cea mai bună utilizare, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia este cea industrială.

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.





3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii , respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata pentru teren;

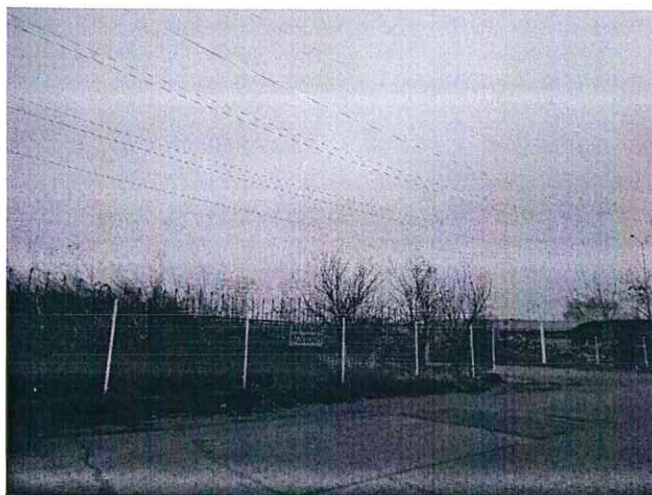
3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren

Premiza majoră a abordării prin comparație directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii terenului mai sus menționat au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Braila vis a vis de Yazaki langa Bonetta, în suprafața de 8.550 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 163 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Braila pe str. George Enescu, nr.130, în suprafața de 480 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, tranzactionat în februarie 2018 cu 350 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.





COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe str. Ecaterina Teodorescu, nr.63, in suprafata de 212 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, vandut in ianuarie 2018 cu 210 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor comparabile s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara, evaluatorul a tinut cont si de faptul ca ofertele desi sunt actuale stau de mult in piata fara ca posesorii terenurilor sa fie de acord cu scaderea semnificativa a preturilor.
 2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare.
 3. In functie de forma, deschidere la strada, suprafata, utilitati pretul terenurilor sufera modificari semnificative, diferentele dintre comparabile si subiect au fost corectate corespunzator.
- Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1.

Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARI

In urma aplicarii metodelor de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare pentru proprietatea imobiliara analizata, la data de 21.09.2018 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{PROPRIETATE}} = 1.291.500 \text{ lei}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 21.09.2018, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Anghel Dan — Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Sos de Centura, nr.8, lot 1	Centuravis a vis Yazaki langa Bonetta	Str.George Enescu, nr.130	St.Ecaterina Teodoroiu, nr.63
Provenienta informatii comparabile		OLX/PROPRIETAR	Proprietar	Proprietar
Pret de vanzare (lei/mp)		163,00	350,00	210,00
Conditii ale pietei	azi	la oferta	vandut 2018	vandut 2018
Corectie *		-10,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		146,70	350,00	210,00
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		146,70	350,00	210,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		146,70	350,00	210,00
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		146,70	350,00	210,00
Restrictii de utilizare	fara	fara	fara	fara
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		146,70	350,00	210,00
Alte restrictii	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		146,70	350,00	210,00
Corectii pentru:				
Amplasament		mai slab	mai bun	mai bun
Corectie		25,00%	-20,00%	-10,00%
Valoare corectie		36,68	-70,00	-21,00
Suprafata teren proprietate (mp)	6.300,00	8.550,00	480,00	212,00
Corectie		0%	-10%	10%
Valoare corectie		0,00	-35,00	21,00
Utilitati	energie electrica	energie electrica	la gard	energ el
Corectie		0%	-10%	0%
Valoare corectie		0,00	-35,00	0,00
Forma terenului	regulat 1/2 desch 95/68 la 2 strazi	regulat 1/4 desch 50 m	regulat 1/2 desch 16	regulat 1/3 desch 10
Corectie		5,00%	0,00%	5,00%
Valoare corectie		7,34	0,00	10,50
Alte caracteristici	rezidential/industrial	industrial	rezidential	rezidential
Corectie		10,00%	-5,00%	-5,00%
Valoare corectie		14,67	-17,50	-10,50
NUMAR TOTAL DE CORECTII		3,00	2,00	3,00
TOTAL CORECTIE BRUTA		58,68	157,50	63,00
TOTAL CORECTIE NETA		58,68	-157,50	0,00
PRET CORECTAT		205,38	192,50	210,00
Valoare teren (lei/mp) rotunjit	205,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	1.291.500,00			

* corectiile s-au stabilit in urma discutarii cu agentia a marjei de negociere stabilita cu vanzatorul
 Celelalte corectii s-au stabilit prin analiza perechilor de date