

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 741

din 20.12.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila în suprafață de 228,00 mp, situat în Brăila, str. Trandafir Djuvara nr. 7, NCP 73284, solicitantului **NEDELICU NELUȚU – GINEL**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Nedelcu Neluțu-Ginel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 32976/03.09.2018;

Ținând cont de contractul de donație autentificat sub nr. 585/28.01.2016;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și rapoartele 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. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.164/30.03.2018, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) 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 aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila în suprafață de 228,00 mp, situat în Brăila, str. Trandafir Djuvara nr. 7, NCP 73284, solicitantului **NEDELICU NELUȚU – GINEL**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **5,31 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BUCUR CLAUDIA – RALUCA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

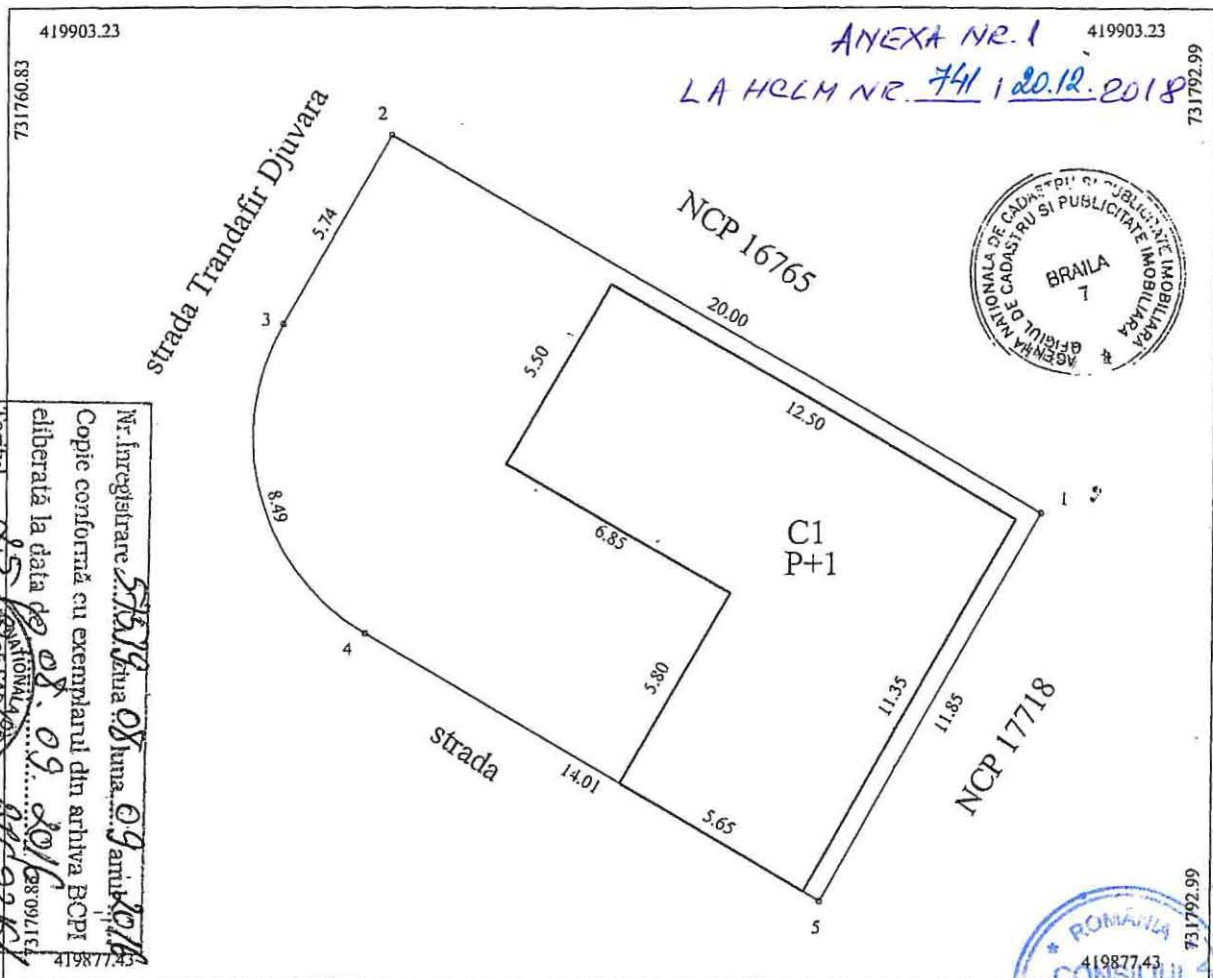
Plan de amplasament si delimitare a imobilului - Actualizare.

73284

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
16376	228mp	Mun. BRAILA.	
		Str. Trandafir Djuvara nr. 7	
Cartea Funciara nr.	73284	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA	
Nr. R.G.I. 74696	Data 30. OCT 2015



Mr. Inregistrare 57508 08 luna 09 anul 2015
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 08.09.2015
Referent
S. 105
419877.43

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii
1	TDA	Cc	228	limite materializate cu gard zidarie si constructie
TOTAL			228	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentii
C1	CL	Locuinta	102 Sdesf = 204mp	Locuinta P+1 exec din caramida, acop. cu tabla lindab, an constr.2012 P: living, camera, buc, baie, camera, terasa, hol si casa scarii; E: living, camera, buc, baie, camera, hol, dressing, balcon
			102	
Suprafata conform masuratori = 228mp Suprafata din acte = 228mp				
Executant ing. MOCANU Magdalena			Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren si a planului de amplasament si delimitare a imobilului in baza de date integrata si introducerea numarului cadastral			Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si introducerea numarului cadastral	
Semnatura si stampila			Semnatura si parafa	
DATE CORIN 2015			ing. VIȘTE CARMEN consilier	
			Stampila BCPI	



ANEXA NR.2
LA HCM NR. 741 / 20.12.2018
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. 247 / 31.08.2018

**TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE
STR. TRANDAFIR DJUVARA, NR. 7
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

PROPRIETAR: C.L.M. BRAILA

DESTINATAR: NEDELCU NELUTU-GINEL si C.L.M. BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

AUGUST 2018





Catre,

NEDELCU NELUTU-GINEL si C.L.M. BRAILA

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat in proprietatea C.L.M. Braila, situat pe str. Trandafir Djuvara, nr. 7, mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii terenului mai sus mentionat, precum si a superficiei, la data de 31.08.2018, in vederea constituirii dreptului de superficie.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 22.08.2018 + 31.08.2018. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 31.08.2018. 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 estimata a terenului supus evaluarii, la data de 31.08.2018, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 33.972 \text{ lei} - 149 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{AN}} = 5.31 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{LUNA}} = 0.44 \text{ lei/mp/luna}}$$

Nota : Valoarile 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 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 in 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 indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta in 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**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARI

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat pe str. Trandafir Djuvara, nr. 7, mun. Braila, jud. Braila aflat în proprietatea C.L.M. Braila.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 31.08.2018, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

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) 31.08.2018.

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 PIATĂ (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 hotărât și un vânzător hotărât, 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. În principiu acestea se referă la:

În abordarea prin comparația vânzărilor 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 de piata a terenului identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de catre proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

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 si cele legate de posibilitatea de utilizare in continuare a imobilelor se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiilor, solului sau structurilor care sa influenteze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a imobilelor a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii acestora in conditiile tipului valorii selectate, prezentata 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 investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii imobiliare, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- 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 ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- 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 facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii 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 parti ale sale (în special concluzii referitor 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 de piață a terenului menționat, precum și a suprafeței, la data de 31.08.2018, în vederea constituirii dreptului de suprafață"

Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți și bunuri similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se considera cu un grad relativ mare de realism;





- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei;
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Informații 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 proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către C.L.M. Braila. Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. Trandafir Djuvara, nr. 7, mun. Braila, jud. Braila.

Beneficiarului a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Contract de donație autentificat cu Încheierea nr. 585 din data de 28.01.2016;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 57997 din data de 14.08.2018;
- Schițe și 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

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc..
- În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu un echilibru.
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu sunt întocmite în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Putine proprietăți sunt cumpărate cu lichidități, de obicei în cazul finanțării externe procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în





piete mai mici.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii

In cazul proprietatii 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 fizice dar si persoanele juridice.

La momentul actual cererea in ceea ce priveste terenurile intravilane, este orientata catre terenurile aflate in 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 proprietatii de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru locuinte si dezvoltare, 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

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat in zona periferica a municipiului Braila, pe strada Trandafir Djuvara, in imediata vecinatate a supermarketului Kaufland situat pe Soseaua Vizirului. Traficul rutier in zona este scazut, sistemul rutier si pietonal este asfaltat.

Utilitatile amplasamentului:

- Energie electrica – la gard
- Apa curenta – la gard
- Canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard





2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan din categoria terenurilor de tipul curti-constructii are forma regulata, nr. cad. 73284 si suprafata de 228 mp. Pe teren exista edificata o constructie cu destinatia de locuinta, cu suprafata de de 102 mp, proprietar Nedelcu Nelutu Ginel, conform extrasului de carte funciara.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in 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 posibila, 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 ca analiza si evaluarea se face asupra doar a terenului nu a intregii proprietati (teren+constructii) deoarece constructiile nu apartin proprietarului terenului, cea mai buna utilizare se va estima in situatia terenului considerat liber.

Practic, ținând cont de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia cea mai buna alternativa de utilizare pentru proprietatea analizată este cea existentă (utilizarea actuală).

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 bunului din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata.





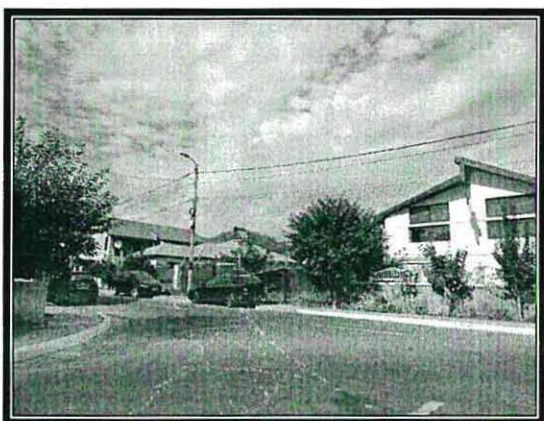
3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe

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.

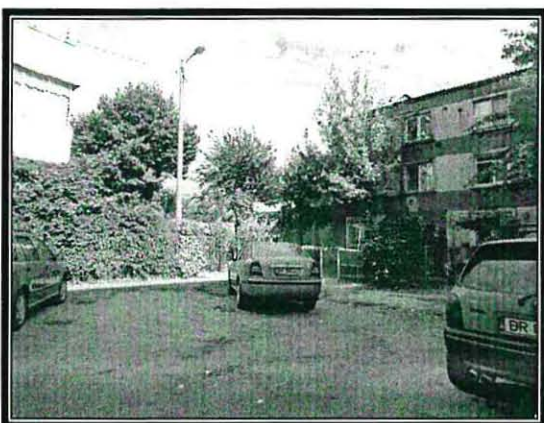
În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect. Evaluatorul a ținut cont în stabilirea corecțiilor de faptul că, deși proprietarul clădirii edificate pe teren nu detine contract de suprafață sau concesiune, având în vedere faptul că aceasta construcție a fost ridicată în conformitate cu normele legale în vigoare, proprietarul este constructor de bună credință și deci prin urmare detine folosința de facto asupra terenului.

În estimarea valorii terenului din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Braila pe str. Liviu Macedonescu, nr. 7, în suprafață de 250 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 275 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.



COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Braila pe str. Pietei, în suprafață de 500 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 185 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.





COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 63, in suprafata de 260 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 212 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.

3.2.2. Stabilirea superficiei

Avand in vedere caracterul de drept al cedarii superficiei cu titlu oneros (cu plata) care reprezinta de fapt cedarea folosintei terenului, in vederea edificarii unei constructii sau catre proprietarul constructiei deja edificate, pentru o perioada de pana la 49 de ani evaluatorul a calculat contravaloarea acesteia nu ca si suma fixa, ci conform solicitarii clientului ca o suma platibila lunar pe care o vom denumi in cele ce urmeaza superficie.

In conditiile date, limita minimă a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.

Pentru aceasta este necesara estimarea factorului de anuitate constanta (valoarea actualizata a unei plati de 1 leu pe o perioada de timp) - a_n , factor ce se calculeaza avand la baza rata medie a dobanzii pe piata monetara , $i = 2.50\%$, pentru $n = 49$ de ani dupa cum urmeaza:

$$a_n = (1 - 1/S^n)/i$$

unde $i = 2.50\%$ - rata medie a dobanzii pe piata monetara
 $n = 49$ - perioada de recuperare
 $1/S^n = 1/(1+i)^n$ - factorul de actualizare

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

$V = R \times f_a$ unde R = redeventa (superficiea) si a_n = factor de anuitate din aceasta rezultand valoarea anuala a redeventei respectiv superficiei.



CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piata, a terenului supus evaluarii la data de 31.08.2018 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 33.972 \text{ lei} - 149 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE / AN}} = 5.31 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE / LUNA}} = 0.44 \text{ lei/mp/luna}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 31.08.2018, 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 lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

