

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 30

Din 30.01.2014

Privind: Aprobarea schimbului de terenuri între *Municipiul Brăila*, proprietar al terenurilor situate în Brăila, Str. M. Kogălniceanu nr.117C, NCP 83873 și nr.117D, NCP 83872 și *Domnul Cazan Nicolae*, proprietar al terenului situat în Brăila, Str. Ion Ghica nr.134 lot 2/2, NCP 84120.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea înregistrată sub nr.10095/07.03.2013 a domnului Cazan Nicolae;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr.1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând seama de rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator ANEVAR Dragu George și Sierra Quadrant Consulting Grup S.A.;

În conformitate cu prevederile art.1763 – 1765 Cod civil, Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.51/27.02.2009 completată prin H.C.L.M. nr.110/29.03.2013 anexa nr.1.48, poz. 6 și 7;

În baza art.36 alin.(2) lit.c) și art.121 alin.(4) 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;

HOTĂRAȘTE :

Art.1 (1) Se aprobă schimbul de terenuri între *Municipiul Brăila*, proprietar al terenurilor situate în Brăila, Str. M. Kogălniceanu nr.117C, NCP 83873 în suprafață de 16,00 mp și nr.117D, NCP 83872 în suprafață de 51,00 mp, pe de o parte și *Domnul Cazan Nicolae*, proprietar al terenului în suprafață de 67,00 mp, situat în Brăila, Str. Ion Ghica nr.134 lot 2/2, NCP 84120, pe de altă parte, conform rapoartelor de evaluare, părți integrante din prezenta hotărâre.

(2) Se stabilește suma de **100,00 lei** cu titlu de sultă care va fi achitată de către copermutantul Cazan Nicolae în contul Municipiului Brăila anterior perfectării contractului de schimb.

Art.2 Terenurile prevăzute la art.1 alin.(1) se identifică în planurile de amplasament și delimitare anexate, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila să semneze contractul de schimb în formă autentică.

Art.4 Toate cheltuielile legate de schimbul de terenuri prevăzut la art.1 cad în sarcina domnului Cazan Nicolae.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NEGOIȚĂ DANIEL



**CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Drăgan Ion.

INTREPRINDERE INDIVIDUALA

GEROGE DRAGU – EVALUATOR

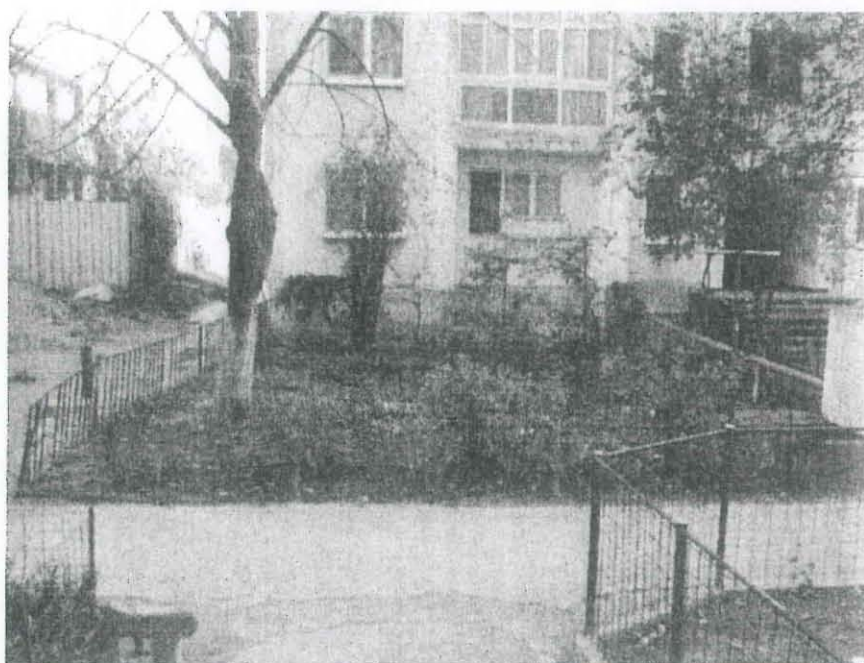
MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

NR. DE LEGITIMATIE 12271

STR. GOLSTI, NR. 37, LOC. BRAILA

ANEXA NR.1

la HELM nr. 30/30.01.2014



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

CAZAN NICOLAE

SITUATE IN MUN. BRAILA, JUD. BRAILA

PROPRIETAR: CAZAN NICOLAE

DESTINATAR: CAZAN NICOLAE

ELABORAT EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR DRAGU GEROGE NR. LEGITIMATIE 12271

NOIEMBRIE 2013

Către,
CAZAN NICOLAE

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat în proprietatea D-lui Cazan Nicolae, situat în Str. Mihail Kogalniceanu, Mun. Braila, Jud. Braila.

Scopul evaluării este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 04.11.2013, în vederea unui schimb de terenuri.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 30.10.2013 ÷ 04.11.2013. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 04.11.2013. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

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.

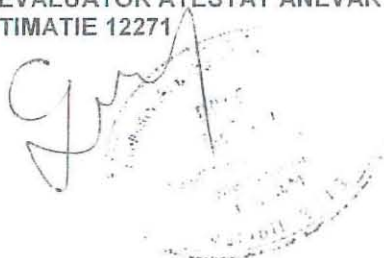
Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a bunului supus evaluării, la data de 04.11.2013, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 9.000 \text{ lei}}$$

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

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR DRAGU GERORGE
NR. LEGITIMATIE 12271



CERTIFICAREA VALORII

Expert evaluator atestat ANEVAR Dragu George, declar că evaluarea a fost făcută în în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR DRAGU GERORGE
NR. LEGITIMATIE 12271



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat în Mun. Braila, Str. Muhail Kogalniceanu, Nr. 117, Lot 2/2, Jud. Braila din proprietatea D-lui Cazan Nicolae.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 04.11.2013, în vederea unui schimb de terenuri.

1.3. Definirea valorii și data estimării

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 abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții (conform Standardelor Internaționale de Evaluare adoptate de ANEVAR):

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care un active sau o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii este 04.11.2013.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

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

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune ca proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, structurilor construcțiilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;

- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcțiilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietățile;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 04.11.2013, în vederea unui schimb de terenuri.", 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 consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către D-ul Cazan Nicolae. Proprietatea supusă evaluării este amplasată în Mun. Braila, Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 117, Lot 2/2, Jud. Braila.

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

- Documentație cadastrală pentru teren;
- 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

La data inspectiei proprietății imobiliare evaluate s-a constatat că aceasta este de tip curți-construcții.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată la nivelul localității Braila.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Proprietatea ce face obiectul evaluării este amplasată pe raza localității Braila. Traficul rutier în zonă nu există. Terenul neavând deschidere la stradă, accesul în zonă fiind dificil. Nu sunt surse de neplăceri în imediata apropiere.

Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică
- Apa și canalizare
- Gaze naturale

2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan din categoria curti-constructii are o suprafata de 67 mp si numarul cadastral 17821.

2.5. Analiza ofertei si a cererii

Oferta competitivă

Piata specifica a proprietatii ce face obiectul evaluarii este piata terenurilor din categoria curti-constructii, aceasta piata fiind cu preponderenta inclinata catre vanzare. La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezinta un trend in stagnare, datorat crizei financiare la nivel mondial astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, în special în zonele fara utilitati si care nu prezinta un amplasament adecvat.

Analiza cererii

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de terenuri este în stagnare, datorat crizei financiare la nivel mondial, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietati. Preturile de vanzare diferă de la un teren la altul, in funcție de zonă. In perioada de dinaintea declansarii crizei financiare, cerera pentru asemenea terenuri era in crestere ceea ce a dus la cresterea chiriilor, tarife care se situeaza si in prezent la nivele relativ ridicate. Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 6 ÷ 10 ani.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"In conformitate cu IVS 1, CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

In momentul de față, destinația proprietatii este de terenu din categoria curti-constructii.

Din datele obtinute, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului este de teren din categoria curti-constructii. In concluzie, cea mai bună utilizare a proprietăților evaluate este cea existentă.

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.

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 relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. 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.

In estimarea valorii terenului din proprietatea D-lui Cazan Nicolae au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile.

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat langa Dinamo, in suprafata de 260 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, liber, este la vanzare la data evaluarii cu 826.92 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara Cristian.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat pe Str. O. Iosif, in suprafata de 320 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, liber, este la vanzare la data evaluarii cu 312.50 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara Cristian.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat pe Str. Odobesti - Magesnta, in suprafata de 200 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, liber, este la vanzare la data evaluarii cu 600 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara Cristian.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
 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. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 20000 mp afecteaza pretul unitar cu $\pm 0,50$ euro/mp;
- Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a bunurilor supuse evaluarii, urmatoarele valori :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 9.000 \text{ lei}}$$

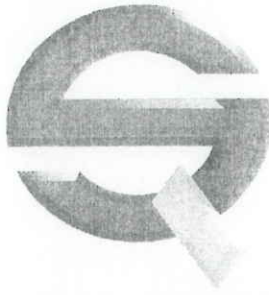
Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 04.11.2013, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere. Evaluatorul considera ca valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui o baza de pornire in vederea vanzarii la licitație sau negociere directa, sub rezerva limitelor mentionate la punctele 1.5., 1.6. si 2.1

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR DRAGU GERORGE
NR. LEGITIMATIE 12271

Expertul evaluator Dragu George certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

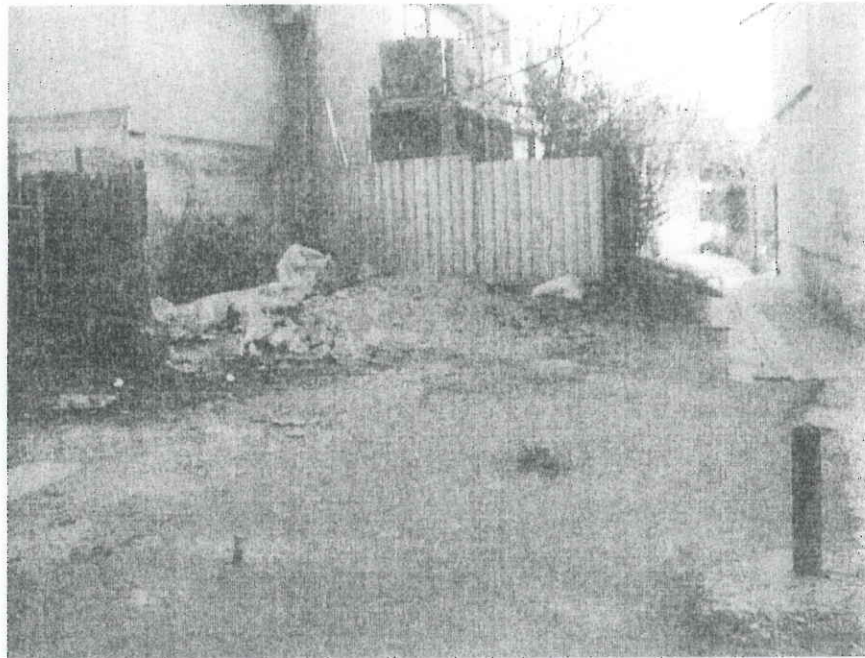




SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - 0109
str. Alexandru cel Bun nr 11A Berceni, 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

**TERENURI INTRAVILANE
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
SITUATE IN MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
DESTINATAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

NOIEMBRIE 2013





Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenurilor aflate în patrimoniul Primăriei Municipiului Braila, situate în Str. Mihail Kogalniceanu, Mun. Braila, Jud. Braila.

Scopul evaluării este estimarea valorii bunurilor supuse evaluării, la data de 04.11.2013, în vederea unui schimb de terenuri.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 06.09.2012 + 04.11.2013. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 04.11.2013. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

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.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a bunurilor supuse evaluării, la data de 04.11.2013, este de:

$V_{\text{TEREN n.c. 83873}} = 2.200 \text{ lei}$

$V_{\text{TEREN n.c. 83872}} = 6.900 \text{ lei}$

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

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

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





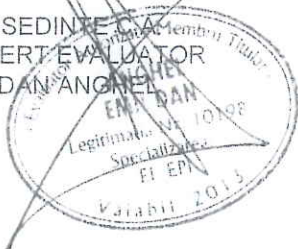
CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar că evaluarea a fost făcută în în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

PRESEDINTE
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenurile intravilane situate în Mun. Braila, Str. Muhail Kogalniceanu, Nr. 117 D și Nr. 117 C, Jud. Braila din patrimoniul Primăriei Municipiului Braila.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii bunurilor supuse evaluării, la data de 04.11.2013, în vederea unui schimb de terenuri.

1.3. Definirea valorii și data estimării

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 abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții (conform Standardelor Internaționale de Evaluare adoptate de ANEVAR):

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care un activ sau o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii este 04.11.2013.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

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

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune că proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, structurilor construcțiilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;





- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- au fost inspectate doar părți ale construcțiilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul presupune că cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietățile;
- previziunile, proiectele și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii bunurilor supuse evaluării, la data de 04.11.2013, în vederea unui schimb de terenuri."*, 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 consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Primăria Municipiului Braila. Proprietățile supuse evaluării sunt amplasate în Mun. Braila, Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 117 C și Nr. 117 D, Jud. Braila.

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

- Documentație cadastrală pentru terenuri;

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

La data inspecției proprietăților imobiliare evaluate s-a constatat că acestea sunt de tip curți-construcții.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată la nivelul localității Braila.

Piața specifică a proprietății este cea a terenurilor din categoria curți-construcții cu o dinamică într-un regres relativ pe parcursul ultimelor 48 luni, cu o activitate redusă ca număr al tranzacțiilor.

La data evaluării piața imobiliară înregistrează un trend negativ, ca urmare a crizei economice ce se manifestă atât la nivel internațional cât și la nivel național. În urma acestor aspecte negative, prețurile terenurilor au scăzut foarte mult, ajungând la nivelul celor înregistrate în urma cu 5-6 ani, fiind posibil ca tendința de scădere să continue. Această diminuare a prețurilor pe piața imobiliară se datorează în primul rând dezechilibrului apărut, respectiv prin devansarea cererii de către oferta, mai ales pe fondul lipsei de lichidități pe piața ca urmare a înăsprii condițiilor de creditare. Piața chiriilor se află încă la un nivel satisfăcător, chiriile variind de la un imobil la altul, în funcție de zonă și de nivelul dotărilor și utilizatorilor disponibili.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Proprietățile ce fac obiectul evaluării sunt amplasate pe raza localității Braila. Traficul rutier în zonă nu există, terenurile neavând deschidere la stradă, accesul în zonă fiind dificil. Nu sunt surse de neplăceri în imediata apropiere.





Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică – la gard
- Apa și canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard

2.4. Descrierea terenului

Terenuri intravilane din categoria curți-construcții au suprafața și numere cadastrale diferite respectiv : N.C. 83873 cu suprafața de 16 mp și N.C. 83872 cu suprafața de 51 mp.

2.5. Analiza ofertei, a cererii și echilibrul pieței

Oferta competitivă

Piața specifică a proprietății ce face obiectul evaluării este piața terenurilor din categoria curți-construcții, această piață fiind cu preponderență înclinată către vânzare. La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezintă un trend în stagnare, datorat crizei financiare la nivel mondial astfel în ultima perioadă s-au înregistrat scăderi de prețuri, în special în zonele fără utilități și care nu prezintă un amplasament adecvat.

Analiza cererii

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de terenuri este în stagnare, datorat crizei financiare la nivel mondial, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietăți. Prețurile de vânzare diferă de la un teren la altul, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei financiare, cererea pentru asemenea terenuri era în creștere ceea ce a dus la creșterea chiriilor, tarife care se situează și în prezent la nivele relativ ridicate. Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 6 + 10 ani.

Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților. Din analiza unor tranzacții efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietățile oferite au fost vândute într-un termen relativ lung (90 + 120 zile). Dacă se analizează cererea solvabilă în comparație cu oferta, rezultă că oferta este peste cerere.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"În conformitate cu IVS 1, CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

În momentul de față, destinația proprietăților este de terenuri din categoria curți-construcții.

Din datele obținute, rezultă că cea mai bună utilizare a terenurilor este de terenuri din categoria curți-construcții. În concluzie, cea mai bună utilizare a proprietăților evaluate este cea existentă.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietăților, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației de piață.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă 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 relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. 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 terenurilor din patrimoniul Primăriei Municipiului Braila au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile.

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat langa Dinamo, in suprafata de 260 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, liber, este la vanzare la data evaluarii cu 826.92 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara Cristian.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat pe Str. O. Iosif, in suprafata de 320 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, liber, este la vanzare la data evaluarii cu 312.50 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara Cristian.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat pe Str. Odobesti - Magesnta, in suprafata de 200 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, liber, este la vanzare la data evaluarii cu 600 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara Cristian.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
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. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-au facut corectiile necesare;

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

În urma aplicării metodei de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a bunurilor supuse evaluării, următoarele valori :

V_{TEREN n.c. 83873} = 2.200 lei

V_{TEREN n.c. 83872} = 6.900 lei

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 04.11.2013, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere. Evaluatorul considera ca valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui o baza de pornire în vederea vânzării la licitație sau negociere directă, sub rezerva limitelor menționate la punctele 1.5., 1.6. și 2.1

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

Ing. Anghel Dan - Expert evaluator atestat ANEVAR

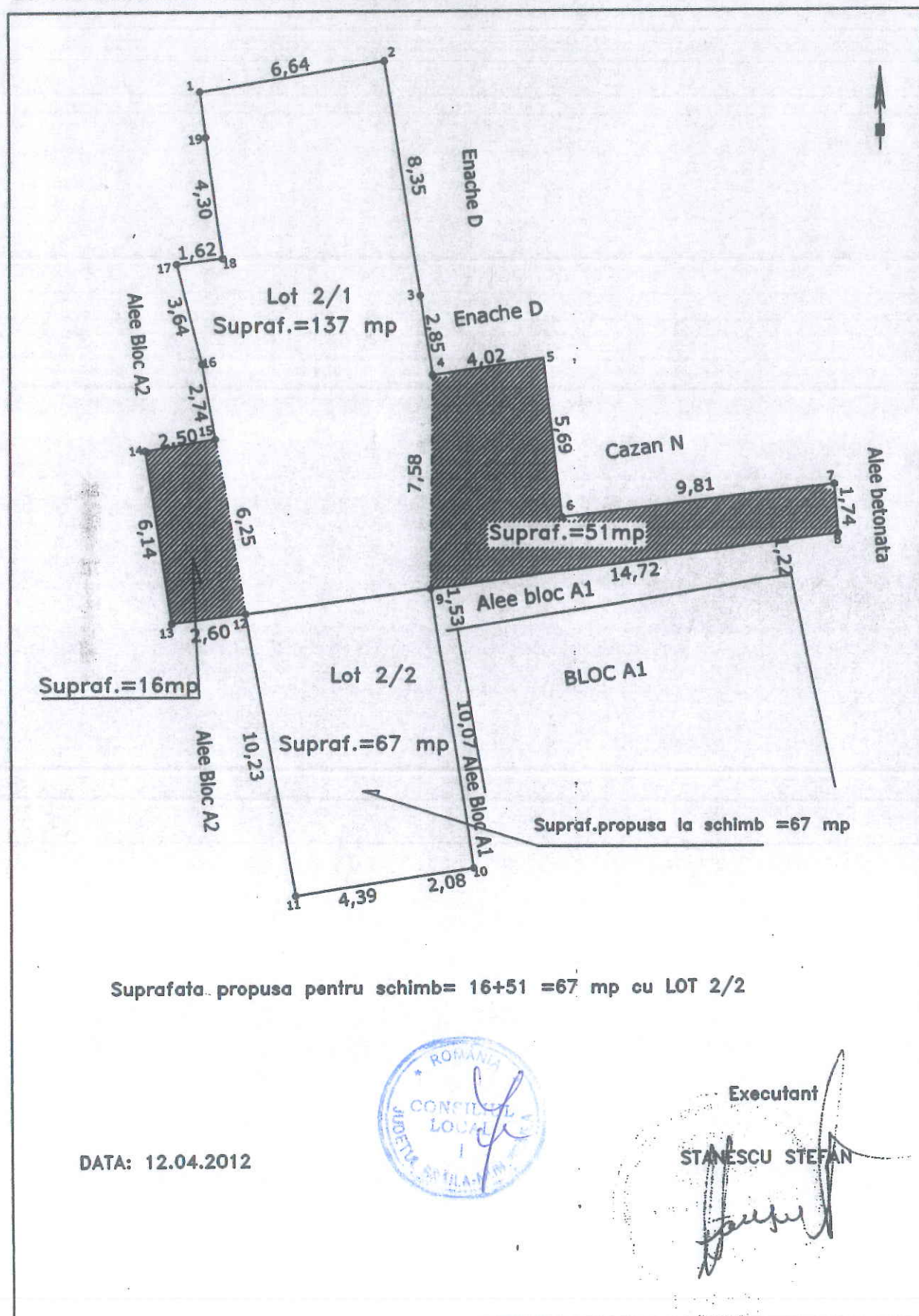
S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

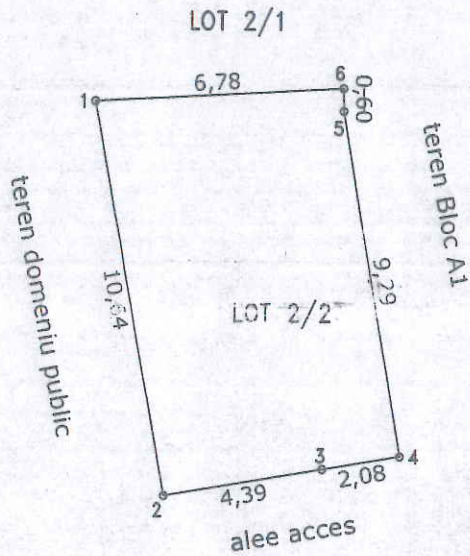


1a H.QLM nr. 30/30.0/ 20%

Suprafata masurata	Adresa Imobilului	
16+51=67 mp	mun.Braila ,intre str.Ion Ghica si str.M.Kogalniceanu nr.117 B	
	UAT	BRAILA



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului		O.C.P.I.
34120	67	strada Ion Ghica nr.134 Lot 2/2		
Cartea Funciara Nr.	-	UAT	BRAILA	Nr.RGI.....



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
1	Cc	67		delimitat la N- nematerializat E -nematerializat
				S-V nematerializat
Total		67		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata constr. la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo70

Pct.	E(m)	N(m)
1	732844.871	425331.707;
2	732846.804	425321.244;
3	732851.130	425321.972;
4	732853.179	425322.317;
5	732851.647	425331.478;
6	732851.640	425332.078\

Executant

STANESCU STEFAN

Data : 09.2013

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Se contine suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date
ing. CRISTIAN PANICA
CONSTR.

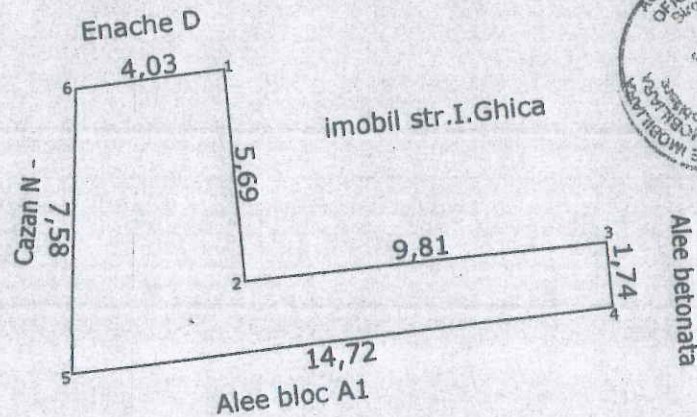
Suprafata masurata= 67 mp

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

1a4CLM nr. 30/30.01.

Nr. cadastral 83872	Supraf.masurata 51	Adresa imobilului mun.BRAILA str.Mihail Kogalniceanu nr.117 D	O.C.P.I.
Cartea Funciara Nr.	-	BRAILA	Nr.RGI 46293/13-09-2013



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
1	Cc	51		delimitat la N-gard -E- gard
				S- V- nematerializat
Total		51		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata constr. la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo70

Pct.	E(m)	N(m)
1	732855.525	425340.286;
2	732856.252	425334.643;
3	732865.980	425335.913;
4	732866.209	425334.188;
5	732851.640	425332.109;
6	732851.544	425339.688\

Data : 16.05.2013

Executant
STANESCU STEFAN
AUTORIZARE
STEFAN

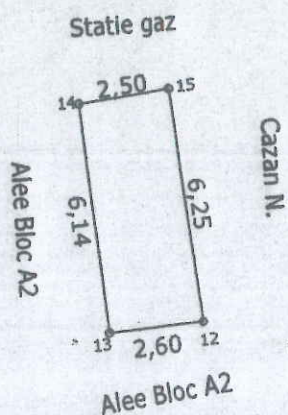
Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Ing. SCARLET GHEORGHE
CONSILIER



Suprafata totala masurata=51 mp
Suprafata din acte = 51 mp

Scara 1:200

1a HCLN. m. 30/30.0. 20



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
1	Cc	16		delimitat la N-gard -E- gard S- V- nematerializat
	Total	16		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata propusa pentru schimb = 16 mp



Executant
STANESCU STEFAN
SOCIETATEA COMERCIALA
SIERRA
QUADRANT
CONSULTING
GRUP S.A.
BR.02
BUCAU - ROMANIA

DATA: 12.04.2012