

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 601

din 31.10.2023

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 141,00 mp, indiviz din suprafața de 333,00 mp, situat în Brăila, str. Tecuci nr. 34, NCP 100013, în favoarea
, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4 proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;
Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea
, înregistrată la Primăria

Municipiului Brăila sub nr. 144294/20.09.2023;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 32/31.01.2023, anexa 1.157, poziția nr. 4;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 141,00 mp, indiviz din suprafața de 333,00 mp, situat în Brăila, str. Tecuci nr. 34, NCP 100013, în favoarea
, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4 proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **32,18 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN – MIHAI GOANȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

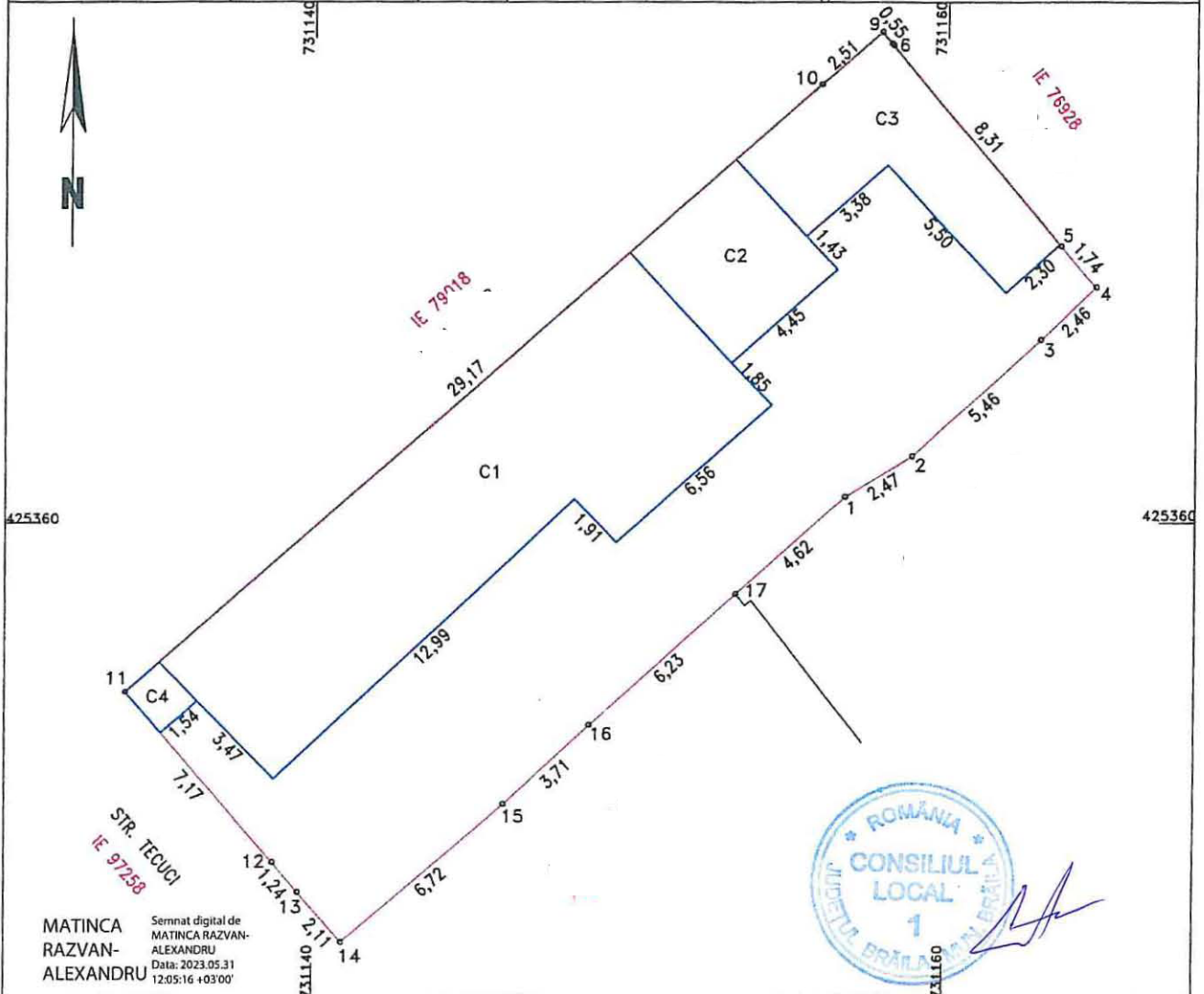
ION DRĂGAN

ALEXA HR 2 LA
HCLM HR. 601/31.10.2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA
100013	333 mp	MUN.BRAILA, STR. TECUCI, NR. 34	RGI 41966/2023
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA	Nr.



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	333	IMOBIL IMPREJMUIT
TOTAL		333	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentiiuni
C1	CL	108	S. construita desfasurata = 108 mp, 1-NIVEL-PARTER
C2	CA	21	S. construita desfasurata = 21 mp, 1-NIVEL-PARTER
C3	CA	33	S. construita desfasurata = 33 mp, 1-NIVEL-PARTER
C4	CA	3	S. construita desfasurata = 3 mp, 1-NIVEL-PARTER
TOTAL		165	

Suprafata total masurata = 333 mp
Suprafata din act = 333 mp

Executanti Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Data: MAI.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Data: 2023.05.31 13:57:10 +03'00'
---	--

ANEXA HR. 2 LA HCLN
HR. 601/31.10.2023

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

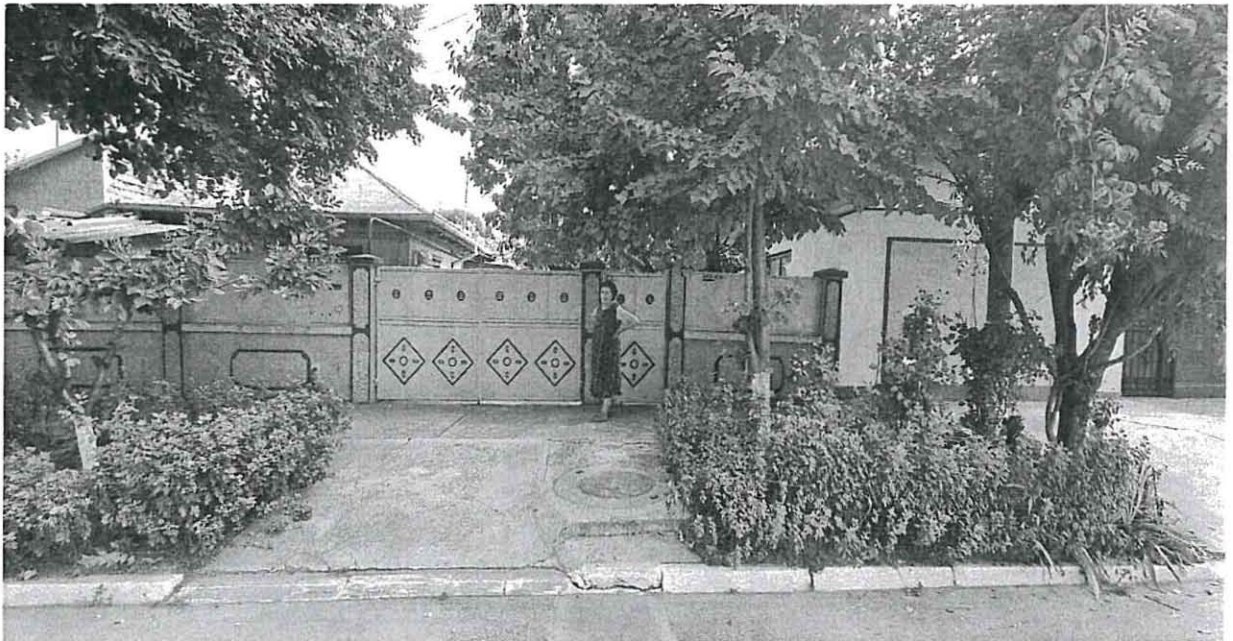
MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - 0109

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. 125 / 05.09.2023

**TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE
STR. TECUCI, NR. 34
MUN. BRĂILA, JUD. BRĂILA**

**PROPRIETAR: C.L.M. BRĂILA
DESTINATAR: C.L.M. BRĂILA**

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

SEPTEMBRIE 2023





Către,
C.L.M. BRĂILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat în patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA, situat pe str. Tecuci, nr. 34, mun. Brăila, jud. Brăila.

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 05.09.2023, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 17.08.2023 ÷ 05.09.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 05.09.2023. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții asupra dreptului de suprafață pentru o perioadă de 25 ani fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eșalonări, leasing, etc.). Valoarea este raportată în lei.

Rezultatul evaluării

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea suprafeței estimate la data de 05.09.2023 în baza calculelor efectuate este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 52.875 \text{ lei} - 375 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPRFAȚIE} / \text{AN}} = 32,18 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPRFAȚIE} / \text{LUNĂ}} = 2,68 \text{ lei/mp/lună}}$$

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valoarea estimată a fost corectată pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- în estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Notă : Valoările de mai sus nu conțin T.V.A.

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

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator atestat ANEVAR





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel, declară că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR și confirmă 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 inspecat personal proprietatea;
- 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. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat pe str. Tecuci, nr. 34, mun. Brăila, jud. Brăila din patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 05.09.2023, în vederea cedării dreptului de folosință (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) este **05.09.2023**.

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:

SEV 100 – Cadru general
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
SEV 102 – Documentare și Conformare
SEV 103 – Raportare
SEV 104 – Tipuri ale valorii
SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2023 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2023) *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului. În principiu aceasta 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 și nu cuprinde taxă pe valoare adăugată.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 24.08.2023, respectiv: 1 € = 4.9345 lei.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu dreptul de suprafață asupra proprietății evaluate, acesta ar putea fi transmis integral.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a examinat concordanța cu schițele 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 piață a terenul identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta 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 s-a 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 consideră 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire 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 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv " *Estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 05.09.2023, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).*", evaluatorul a utilizat următoarele surse și baze de date, considerate credibile, la data evaluării:



- Informații despre proprietăți similare care s-au oferit spre vânzare sau s-au vândut deja, precum și cereri de vânzare ale unor obiective similare din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivelul chiriilor, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Banca Națională a României BNR;
- Website-uri cu anunțuri imobiliare, agenții imobiliare;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică;
- Date preluate din baza de date a Comisiei Naționale de Prognostic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratețea și completitudinea datelor publice și nici pentru rezultatele obținute în cazul, în care acestea sunt incomplete sau greșite.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. Tecuci, nr. 34, mun. Brăila, jud. Brăila. Beneficiarului a prezentat următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 61238 din data de 30.06.2023;
- 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 intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. În cazul de față, deși nu îndeplinește în totalitate caracteristicile unei tranzacții imobiliare, putem vorbi totuși despre schimbul unuia din componentele dreptului de proprietate asupra terenurilor ce fac obiectul lucrării de față, respectiv posesia (dreptul de suprafață) contra unei sume de bani, în rate fixe adică chiria sau într-o singură tranșă.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară sau pentru unul din componentele dreptului de proprietate, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acest drept de proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe 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 banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- Spre deosebire de piețele 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 ofertă. 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 supraofertă 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. Puține proprietăți sunt cumpărate cu lichidități, de obicei în cazul finanțării externe procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor 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 piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici.

Piața specifică proprietății este cea a terenurilor intravilane, pretabile pentru construcții rezidențiale, situate în zona centrală a municipiului Brăila.

La momentul analizei, iulie-august 2023, piața imobiliară ca și întreaga economie a României se află într-o stare de stagnare din cauza pandemiei mondiale declanșate de virusul COVID-19, cât și a crizei declanșate de războiul din Ucraina, asta după ce prețurile materialelor de construcții au crescut semnificativ.

Nu există momentan date statistice concrete care să releve evoluția prețurilor de tranzacționare de pe piața imobiliară, însă din discuțiile purtate cu investitori și dezvoltatori care sunt antrenați în procesul de dezvoltare imobiliară, se pare că există o reticiență în achiziționarea de noi proprietăți, marjele de negociere scăzând față de perioada anterioară, discount-urile cerute și oferite fiind între 5-10%.

Există o scădere a numărului de tranzacții în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

Cererea este mai mică, cei ce urmau să achiziționeze anul acesta un imobil sunt mai reticenti, așteptând o direcție clară a pieței și conturarea unui trend. Tranzacțiile existente provin din rezervările făcute în trecut, noii cumpărători nu s-au dat înapoi.

Tendința generală, mai curând, este de a se renegocia contractele de chirii existente sau chiar la a renunța la unele contracte, unele firme fiind în imposibilitatea de a-și onora obligațiile din cauza restrângerii sau opririi activității.

Nu se știe momentan cum va evolua rata inflației și a șomajului, însă se observă o încetinire a finanțării proiectelor noi de către instituțiile financiar-bancare, dar și a creditelor noi făcute de persoanele fizice. Un acces mai greu la finanțare și o scumpire a creditului, pot antrena o scădere a prețurilor de vânzare în toate categoriile pieței imobiliare.

Impactul crizei pe piața imobiliară va putea fi identificat în următoarea perioadă și depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și a veniturilor.

Analiza productivității este reprezentată de caracteristicile proprietății care determină abilități productive cum sunt: localizarea, suprafața terenului, facilități.

2.2.2. Piața specifică

În cazul proprietății subiect piața specifică este cea a terenurilor intravilane pentru sau pe care există deja construcții rezidențiale de tip casă cu curte.

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizarea, suprafața terenului, distanța față de puncte de interes civice, facilități.

Analiza și previziunea cererii. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că, pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe



care o poate atrage).

Zona în care este situat terenul analizat prezintă interes atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

Analiza și previziunea ofertei. Ofertele de vânzare pentru proprietăți similare în zona studiată se situează în intervalul 500 – 700 lei/mp

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele fizice.

Echilibrul pieței. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau imposibil, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor. Datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunde la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, oferta pentru terenuri de vânzare este superioară cererii, fapt datorat numărului mare de proprietari care doresc mai de grabă vânzarea terenurilor decât închirierea acestora.

Estimarea atractivității. Comparând atributele productive ale proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive putem concluziona ca proprietatea evaluată are lichiditate medie.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat în zona periferică a municipiului Brăila, pe str. Tecuci, pe tronsonul cuprins între str. Petre Ștefănescu Goangă și str. Maramureșului. Accesul pe proprietate se face din str. Tecuci. Traficul rutier în zonă este redus, sistemul rutier și pietonal este asfaltat.

Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică – pe teren
- Apă și canalizare – pe teren
- Gaze naturale – pe teren

2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan face parte din categoria terenurilor de tipul curți-construcții cu suprafața totală de 333 mp din care suprafața indiviză de 192 mp aparține soților Ardeleanu Stoica și Ardeleanu Maria, iar suprafața indiviză de 141 aparține Municipiului Brăila. Aceasta din urmă fiind și suprafața analizată în prezentul raport de evaluare.

Terenul are formă dreptunghiulară, regulată cu deschidere de 10 ml. La data evaluării, evaluatorul a luat la cunoștință existența pe teren a unor construcții de tip locuință și anexe, aparținând soților Ploeanu, așa cum reiese din extrasul de carte funciară anexat în copie la prezentul raport de evaluare.





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 fac doar asupra terenului și nu a întregii proprietăți (teren+construcții), deoarece construcțiile nu aparțin proprietarului terenului, cea mai bună utilizare se va estima în situația terenului considerat liber.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă de utilizare pentru proprietatea analizată este cea existentă (utilizarea actuală).

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această 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 următoarele abordări pentru estimarea valorii terenului subiect, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

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 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 din patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Brăila, zona Chercea, în suprafață de 512 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 520,44 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Brăila, zona Chercea, în suprafață de 290 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 680,62 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în Brăila, str. Tudor Vladimirescu, în suprafață de 300 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 657,93 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere ca unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară, evaluatorul a



- ținut cont și de faptul că ofertele deși sunt actuale stau de mult în piață fără ca posesorii terenurilor să fie de acord cu scăderea semnificativă a prețurilor.
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect, a fost corectată conform pieței imobiliare.
 3. În funcție de forma, deschiderea la stradă, suprafața, utilități prețul terenurilor suferă modificări semnificative, diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect au fost corectate corespunzător.

Desfasurarea calculelor este prezentată în anexele prezentului raport.

3.2.2. Stabilirea superficiei

Având în vedere caracterul de drept al cedării dreptului de suprafață cu titlu oneros (cu plată), care reprezintă de fapt cedarea folosinței terenului în vederea edificării unei construcții sau către proprietarul construcției deja edificate, pentru o perioadă de până la 25 de ani, evaluatorul a calculat contravaloarea acestuia nu ca și sumă fixă, ci conform solicitării clientului, ca o sumă plătită lunar pe care o vom denumi în cele ce urmează suprafață.

În condițiile date, limita minimă a suprafeței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii de piață a terenului la data evaluării.

Pentru aceasta este necesară estimarea factorului de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp) - a_n , factor ce se calculează având la bază rata medie a dobânzii pe piața monetară, $i = 7\%$, pentru $n = 25$ de ani după cum urmează:

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

unde

- $i = 7\%$ - rata medie a dobânzii pe piața monetară
- $n = 25$ - perioada de recuperare
- $1/S^n = 1/(1+i)^n$ - factorul de actualizare

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$V = R \times f_a$ unde R = redevența (suprafața) și a_n = factor de anuitate din aceasta rezultând valoarea anuală a redevenței respectiv suprafeței.





CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodelor de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune următoarele valori:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 52.875 \text{ lei} - 375 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE / AN}} = 32,18 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE / LUNĂ}} = 2,68 \text{ lei/mp/lună}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține T.V.A.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 05.09.2023, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu bunurile evaluate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

