

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR.303

din 17.07.2017

Privind: Completarea obiectului Contractului de delegare al S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA, aprobat prin H.C.L.M. nr.319/27.09.2010, cu imobilul în care a funcționat Grădinița cu program prelungit nr.3 "Prichindel", situat în Brăila, Aleea Trandafirilor nr.1A, proprietate publică a Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, 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 cont de Avizul conform nr.8948/27.04.2017 al Ministerului Educației Naționale;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, OMENCS nr. 5819/2016, privind aprobarea procedurii de elaborare a avizului conform pentru schimbarea destinației bazei materiale a instituțiilor și unităților de învățământ preuniversitar de stat, precum și condițiile necesare acordării acestuia și art.112 din Legea nr. 1/2011 – Legea educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art.123 alin.(1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă completarea obiectului Contractului de delegare al S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA, aprobat prin anexa nr.2 la H.C.L.M. nr.319/27.09.2010, cu **anexa 3B**, ce cuprinde datele de identificare ale bunului imobil, situat în Brăila, Aleea Trandafirilor nr.1A, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă majorarea redevenței aprobată prin H.C.L.M. nr.137/28.04.2017 cu suma 1.807,00 lei/lună, respectiv 21.689,00 lei/an, conform raportului de evaluare întocmit de S.C. Sierra Quadrant Consulting Grup S.A., potrivit **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Bunul imobil prevăzut la art.1 se transmite în concesiune, pe o perioadă de **5 ani**, S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA prin perfectarea unui act adițional la Contractul de delegare și se predă pe bază de proces – verbal de predare-primire între reprezentanții Grădiniței cu program prelungit nr.37 "Dumbrava Minunată", structură a Grădiniței cu program prelungit nr.3 "Prichindel" și reprezentanții S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.

Art.4 La expirarea duratei de 5 ani prevăzută în Avizul conform al Ministerului Educației Naționale, investițiile efectuate de către S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA rămân în patrimoniul Municipiului Brăila, iar imobilul va reveni la destinația inițială de spațiu de învățământ, redevența urmând a fi modificată corespunzător.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și de către S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA și Grădinița cu program prelungit nr. 37 "Dumbrava Minunată", iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 303/17.07.2017

ANEXA 3B LA CONTRACTUL DE DELEGARE

Nr crt	Codul de Clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
1	1.6.2	GRADINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT NR. 3 "PRICHINDEL"	str. Trandafirilor nr.1A Grădinița-(P+1) Suprafață construită.=191,00 mp Suprafață desfășurată=286,00 mp -Beci- Suprafață construită.=39,00 mp Împrejmuire gard Suprafață teren=1310,00 mp	2014 1900 2013 2012	44.550,01 218.037,64 58.398,44 465.542,87	Nr. Cad 19586 HCLM 316/2014 HCLM 325/2011 HCLM 205/2013 HCLM 47/2009 HCLM 252/2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





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

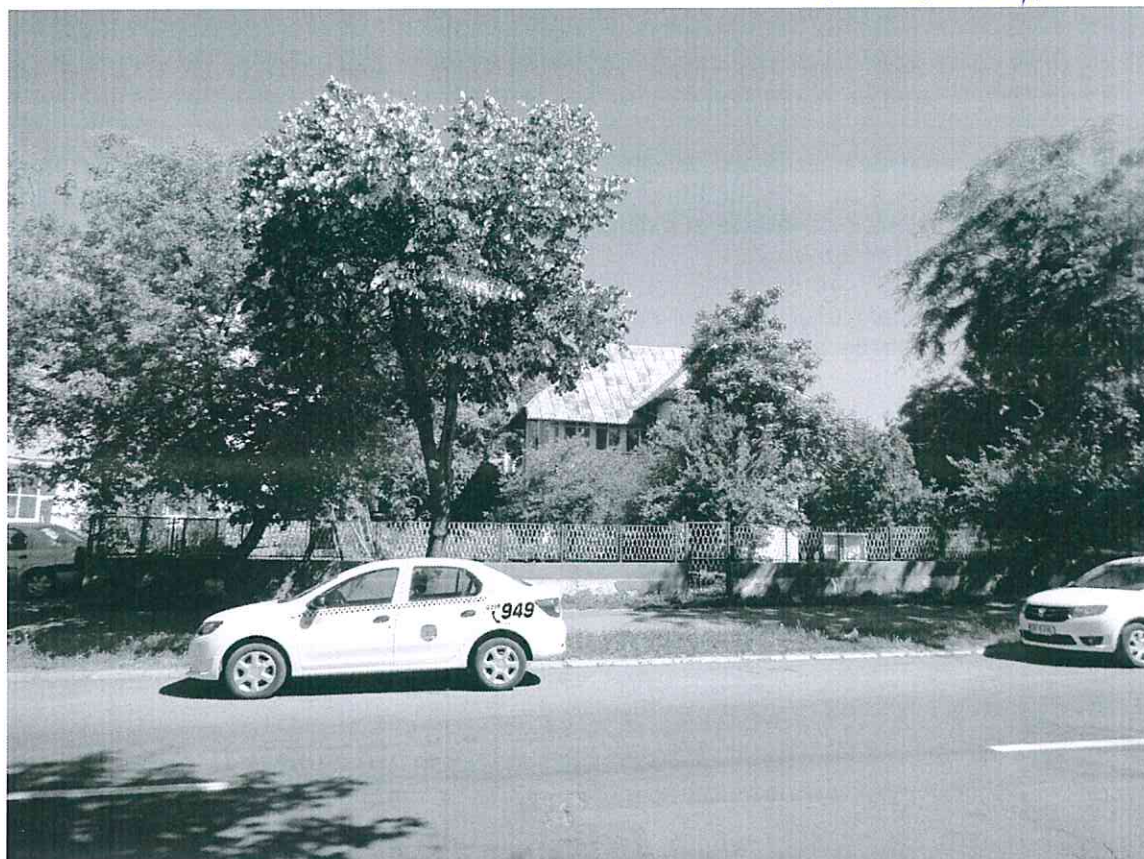
SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



ANEXA NR. 2
194CLM nr. 303/17.07.2017

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

NR 506R 106/16.07.2017



RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA
ALEEA TRANDAFIRILOR, NR. 1A
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

**PROPRIETAR: CLM BRAILA
DESTINATAR: CLM BRAILA**

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

IULIE 2017





Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare aflate in patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA, situata pe alea Trandafirilor, nr. 1A, mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii proprietatii supuse evaluarii precum si a redeventei, la data de 12.07.2017, in vederea cedarii dreptului de folosinta catre S.C Directia Pieteleor si Targurilor Braila.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 07.06.2017 + 12.07.2017. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 12.07.2017. 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 proprietatii supuse evaluarii, la data de 12.07.2017, este de:

$$\underline{V_{\text{PROPRIETATE}} = 800.000 \text{ lei}}$$

$$\underline{V_{\text{REDEVENTA / AN}} = 21.689 \text{ lei/an}}$$

$$\underline{V_{\text{REDEVENTA / LUNA}} = 1.807 \text{ lei/luna}}$$

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 în in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2017 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor.
- onorariul evaluatorului nu este 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 evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

**PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie proprietatea imobiliară situată pe alea Trandafirilor, nr. 1A, mun. Braila, jud. Braila din patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietății supuse evaluării precum și a redevenței, la data de 12.07.2017, în vederea cedării dreptului de folosință către S.C. Direcția Pieteilor și Targurilor Braila.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare primei jumătăți a anului 2017. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 12.07.2017.

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 2017:

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

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2017 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIATA (conform Standardelor ANEVAR ediția 2017) *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător 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 costuri, în cadrul căreia se utilizează abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii proprietății. În principiu acestea se referă la:

In abordarea prin costuri este estimat costul de înlocuire al clădirilor și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe.

In abordarea prin comparația vanzarilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vandute, 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 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 neavând 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 proprietății identificată și descrisă în prezenta lucrare în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea descrisă în raport.

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

1.6.1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul considera ca 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 acorda 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 acestora 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 marturie în instanța relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.





1.7. Sfera evaluarii

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv "estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate precum si a redeventei, la data de 12.07.2017, in vederea cedarii dreptului de folosinta catre S.C Directia Pieteleor si Targurilor Braila.."

Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- informatii despre proprietati si bunuri similare care s-au tranzactionat sau sunt in curs de tranzactionare obtinute din surse considerate sigure. Informatiile se considera cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care este amplasata proprietatea si gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA. Proprietatea supusa evaluarii este amplasata pe aleea Trandafirilor, nr. 1A, mun. Braila, jud. Braila.

Proprietatea evaluata este formata din teren si cladire

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

- Hotararea C.L.M. Braila nr. 137 din 28.04.2017;
- Aviz de la Ministerul Educatiei Nationale pentru schimbarea destinatiei;
- Incheierea O.C.P.I. nr. 14109;
- Schite si relevee.

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

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

2.2.1. Considerente generale

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

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

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

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





În funcție de nevoile, dorințele, motivările, 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 rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici.

2.2.2. Piața proprietăților imobiliare – analiza cererii

În cazul proprietății subiect piața imobiliară specifică este cea a proprietăților situate în municipiul Braila, o piață relativ activă, cu tranzacții moderate numeric.

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).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele juridice dar și persoanele fizice.

La momentul actual cererea în ceea ce privește proprietăți de acest gen, este orientată către proprietăți aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto să fie principalele criterii de selecție.

2.2.3 . Piața proprietăților imobiliare – analiza ofertei

Cu toate că piața imobiliară cunoaște o revigorare în ultima perioadă, oferta rămâne în continuare mult superioară cererii. Proprietăți similare proprietății subiect stau foarte mult pe piața înaintea unei tranzacționări, unele chiar și șase sau peste șase luni, de aceea proprietățile comparabile folosite în prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzător.

Oferta de proprietăți similare pentru vânzare în zona analizată – municipiul Braila – este la acest moment peste nivelul cererii.

Ofertanții se împart în trei categorii:

- a) Societăți comerciale private;
- b) Societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit;
- c) Persoane fizice.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasată în zona centrală a municipiului Braila, în imediată vecinătate a parcului Monument, pe str. Pietății. Accesul pe proprietate se face din aleea Trandafirilor. Traficul rutier în zona este mediu, sistemul rutier fiind asfaltat.

Utilitățile amplasamentului:

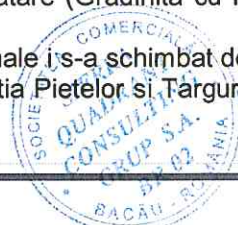
- Energie electrică – pe teren
- Apa curentă – pe teren
- Canalizare – pe teren
- Gaze naturale – pe teren

2.4. Descrierea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată este formată din teren intravilan din categoria terenurilor de tipul curți-construcții în cota exclusivă cu nr. Cadastral 19585 și cu suprafața de 1.310 mp și clădire P+1+M cu suprafața construită desfășurată de 286 mp și beci parțial cu suprafața de 39 mp.

Proprietatea mai sus menționată a avut destinația de grădiniță, funcționând ca atare (Grădiniță cu Program Prelungit nr. 3 "Prichindel") până în anul 2016.

În anul 2017 conform Avizului nr. 8948/27.04.2017 al Ministerului Educației Naționale i s-a schimbat destinația din spațiu de învățământ, în spațiu necesar desfășurării activității S.C. Administrația Piețelor și Targurilor S.A. Braila.





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 unei proprietăți fizice posibile, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Ținând seama de faptul că proprietățile fără sarcini au valori relativ medii în zonă, cea mai bună utilizare se va estima în situația proprietății libere de sarcini.

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. 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 următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății menționate, 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 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.

Având în vedere suprafața mare de teren a proprietății analizate în prezenta lucrare, Evaluatorul a calculat surplusul de teren conform zonării analizate în Raportul de Evaluare al Terenurilor din Domeniul Public al C.L.M. Braila nr. 27 din data de 01.03.2017. Drept pentru care în ceea ce urmează vor fi prezentate două seturi de proprietăți comparabile.

În estimarea valorii terenului în surplus partea componentă a proprietății analizate din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren comercial, normal situat în Bariera Calarasilor lângă hypermarketul Penny Market XXL, mun. Braila, jud. Braila, în suprafața de 200 mp, cu utilități la gard, este la vânzare la data evaluării cu 390 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată după site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 2: Teren comercial, normal situat în Bariera Calarasilor în spatele hypermarketului Lidl, mun. Braila, jud. Braila, în suprafața de 1.344 mp, cu utilități la gard, este la vânzare la data evaluării cu 630 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată după site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 3: Teren comercial, normal situat pe str. Rosiorilor cc. str. Primaverii, mun. Braila, jud. Braila, în suprafața de 168 mp, cu utilități la gard, este la vânzare la data evaluării cu 460 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată după site-ul www.olx.ro.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere că 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



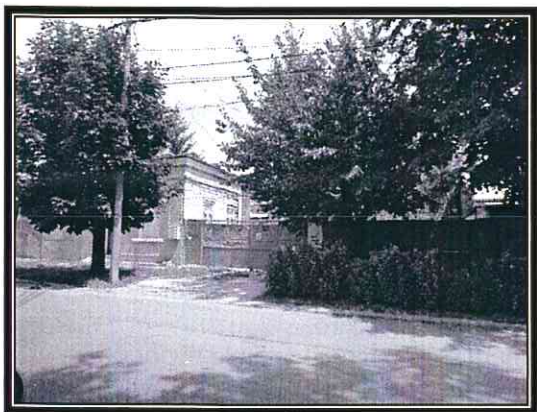
evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare.

In estimarea valorii intregii proprietatii din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Proprietate imobiliara situata in Braila pe str. Grivita, nr. 208, cu suprafata de 600 mp teren normal si constructie cu suprafata construita desfasurata de 208 mp, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 456.800 lei. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 2: Proprietate imobiliara situata in Braila pe str. Mihai Bravu, nr. 140, cu suprafata de 660 mp teren normal si constructie cu suprafata construita desfasurata de 201 mp, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 456.800 lei. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 3: Proprietate imobiliara situata in Braila pe str. Grivita, nr. 129, cu suprafata de 236 mp teren normal si constructie cu suprafata construita desfasurata de 120 mp, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 388.280 lei. 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.
4. Calculul valorii suprafetei construite desfasurate a cladirii a fost realizat astfel: din valoarea proprietatii per total a fost scazuta valoarea terenului si a rezultat valoarea constructiei. Valoarea constructiei a fost determinata cu ajutorul regulei de 3 simple raportata la proprietatile comparabile
5. Calculul valorii terenului a fost realizat astfel: din valoarea proprietatii per total a fost scazuta valoarea constructiei si a rezultat valoarea terenului. Valoarea terenului fost determinata cu ajutorul regulei de 3 simple raportata la proprietatile comparabile si la valoarea terenului analizata in raportul de evaluare nr. 27 din adata de 01.03.2017.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2. Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.





3.2.2. Stabilirea redeventei

Avand in vedere caracterul de drept al cedarii dreptului de folosinta al terenului, in vederea edificarii unei constructii sau a desfasurarii unei activitati, pentru o perioada de pana la 99 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 redeventa.

In conditiile date, limita minimă a redeventei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a valorii de piata a proprietatii 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 interbancara, $i = 1.20$, pentru $n = 49$ de ani dupa cum urmeaza:

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

unde $i = 0.98\%$ - rata medie a dobanzii pe piata interbancara
 $n = 49$ - 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 si a_n = factor de anuitate din aceasta rezultand valoarea anuala a redeventei.

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 proprietatii supuse evaluarii la data de 12.07.2017 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{PROPRIETATE}} = 800.000 \text{ lei}}$$

$$\underline{V_{\text{REDEVENTA}} / \text{AN}} = 21.689 \text{ lei/an}$$

$$\underline{V_{\text{REDEVENTA}} / \text{LUNA}} = 1.807 \text{ lei/luna}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus, nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 12.07.2017, 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA

