

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 349
din 31.07.2017

Privind: Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila și aprobarea schimbului de terenuri în suprafețe egale de 1445,00 mp, între **Municipiul Brăila**, proprietar al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. G-ral. Gh. Avramescu TRONSON 1, NCP 90887 și **S.C. DEZIMOB INVEST GRUP S.R.L.**, proprietară a terenului situat în Brăila, Str. G-ral. Gh. Avramescu nr.10 lot 1/1/1, NCP 90878.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererile înregistrate sub nr.26120/2017 și nr.28181/2017 a S.C. DEZIMOB INVEST GRUP S.R.L.;

Ținând seama de rapoartele de evaluare întocmite de Sierra Quadrant Consulting Grup S.A;

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

În conformitate cu prevederile art.864 și art.1763 Cod civil și art.10 alin.(2) din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.36 alin.(1) și (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;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului în suprafață de 1445,00 mp, situat în Brăila, Str. G-ral. Gh. Avramescu TRONSON 1, NCP 90887, având destinația de stradă, identificată în domeniul public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr.325/2011.

Art.2 Se aprobă schimbarea categoriei de folosință din drum în categoria de folosință curți-construcții.

Art.3 Se aprobă schimbul de terenuri în suprafețe egale de 1445,00 mp, între **Municipiul Brăila**, proprietar al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. G-ral. Gh. Avramescu TRONSON 1, NCP 90887 și **S.C. DEZIMOB INVEST GRUP S.R.L.**, proprietară a terenului situat în Brăila, Str. G-ral. Gh. Avramescu nr.10 lot 1/1/1, NCP 90878, conform rapoartelor de evaluare prezentate în **anexele nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.4 Terenurile prevăzute la art.3 se identifică în planurile de amplasament și delimitare a imobilelor, conform **anexelor nr.3 și 4**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.5 După perfectarea contractului de schimb, terenul situat în Brăila, Str. G-ral. Gh. Avramescu nr.10 lot 1/1/1, NCP 90878, cu o suprafață de 1445,00 mp, se va include în domeniul public al Municipiului Brăila cu destinația de „parcare”, având o valoare de inventar de **549.100 lei**.

Art.6 Modificarea elementelor de identificare și valoarea corespunzătoare a bunului prevăzut la art.1, se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.7 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila să semneze contractul de schimb în formă autentică.

Art.8 Toate cheltuielile legate de schimbul de terenuri prevăzut la art.3 cad în sarcina S.C. DEZIMOB INVEST GRUP S.R.L..

Art.9 (1) Se stabilește în sarcina investitorului S.C. DEZIMOB INVEST GRUP S.R.L. obligația de a amenaja suprafața de teren cedată către Municipiul Brăila, în conformitate cu prevederile PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.276/30.06.2017 și anume ”parcare rezidențială” cu 60 locuri.

(2) Rețelele de utilități publice existente pe terenul proprietatea Municipiului Brăila vor fi deviate pe cheltuiala investitorului, cu avizul deținătorilor, fără afectarea beneficiarilor.

Art.10 La finalizarea investiției, S.C. DEZIMOB INVEST GRUP S.R.L. se obligă să predea amenajările efectuate Municipiului Brăila, în vederea introducerii acestora în inventarul domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.11 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,

BOSNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

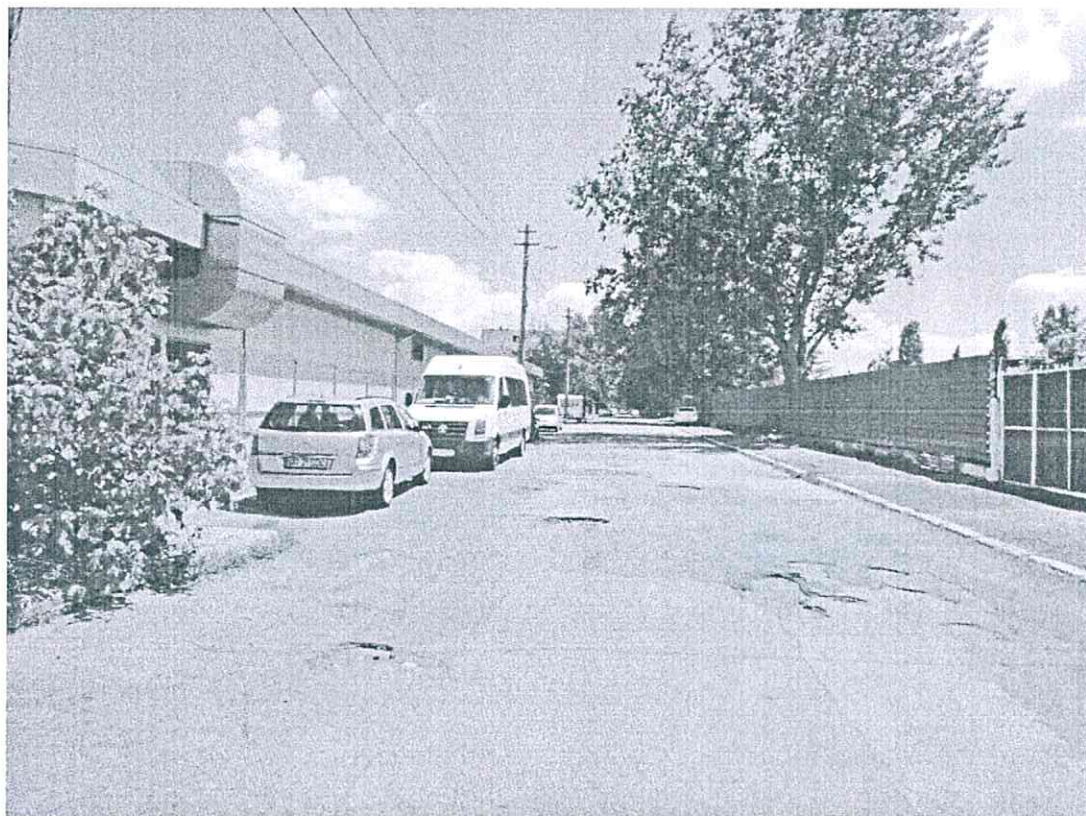


Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

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

**TEREN INTRAVILAN
STR. GENERAL GHEORGHE AVRAMESCU, NR. 10, LOT 1
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

PROPRIETAR: C.L.M. BRAILA

DESTINATAR: S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L. si C.L.M. BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

IUNIE 2017





Catre,

S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L. si C.L.M. BRAILA

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat in patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA, situat pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10, lot 1 mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii de piata a terenului supus evaluarii, la data de 22.06.2017, in vederea inregistrarii acestuia in cartea funciara.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 20.06.2017 + 22.06.2017. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 22.06.2017. 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 22.06.2017, este de:

$$\underline{V_{TEREN} = 549.100 \text{ lei}}$$

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 inspectat personal proprietatea.
- nici o persoana, 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 CA
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10, lot 1, mun. Braila, jud. Braila din patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a terenului supus evaluării, la data de 22.06.2017, în vederea înregistrării acestuia în cartea funciara.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare primei jumătăți a anului 2017. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 22.06.2017.

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

1.4. Modul de exprimare a valorii

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

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a examinat concordanța cu 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.

La data întocmirii raportului de evaluare terenul analizat are destinația de stradă și face parte din domeniul public al municipiului Braila. Având în vedere acest lucru pentru a putea calcula valoarea de piață a acestuia evaluatorul va considera terenul ca fiind unul de tip curți-construcții, liber de sarcini.

Acest raport are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății identificate și descrise 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 in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Informația furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru

a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a facut 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, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa și luata in considerare in prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului in interiorul limitelor și granițelor proprietatii așa cum sunt descrise in acest raport.
- Situația actuală a proprietatii 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 proprietatii in 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 in acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietatii evaluate sau a oricărei proprietăți in zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații in acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

1.6.2. Conditii limitative:

- Nu ne asumam raspunderea pentru evolutia pietei specifice, se recomanda sa se tina cont de tipul proprietatii, de cererea curenta pentru astfel de proprietati, de piata specifica precum si de nevoia de expunere mai indelungata pe piata;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data intocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat in 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 facut nicio măsurătoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legală a proprietatii (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 dispozitia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate in această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate in cazul in 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii de piață a terenului menționat, la data de 21.06.2017, în vederea înscrierii acestuia în cartea funciara."*

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 S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.. Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10, lot 1 mun. Braila, jud. Braila.

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

- Memoriu tehnic pentru atestarea dreptului de proprietate la domeniul public;
- 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 pieței

2.2.1. Considerente generale

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

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

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



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

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

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii

In cazul proprietatii subiect piata imobiliara specifica este cea a terenurilor intravilane situate in municipiul Braila, o piata relativ activa, cu tranzactii moderate numeric.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

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

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

Piata specifica a proprietatii de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru dezvoltare, amplasate în municipiul Braila, o piață relativ moderata, dar cu o crestere a preturilor.

2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei

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

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

Ofertantii se impart in trei categorii:

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

2.3. Informații despre zonă si amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat in zona mediana, in fosta zona industriala sud in spatele supermarketului Lidl, pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10. Traficul rutier in zona este redus, sistemul rutier fiind asfaltat.

Utilitatile amplasamentului:

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





2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan in cota exclusiva, este parte componenta din strada G-ral Gheorghe Avramescu, are forma regulata si compus dintr-un singur lot cu suprafata de 1.445 mp.

La data intocmirii raportului de evaluare terenul analizat are destinatia de strada si face parte din domeniul public al municipiului Braila. Avand in vedere acest lucru pentru a putea calcula valoarea de piata a acestuia evaluatorul va considera terenul ca fiind unul de tip curti-constructii, liber de sarcini.

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.

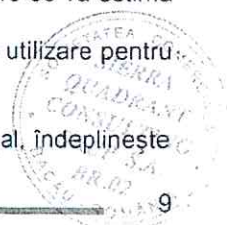
Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

Ținând seama de faptul că terenurile libere au valori relativ medii în zonă, 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 rezidențială și sau comercială.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.





3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunului din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe

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

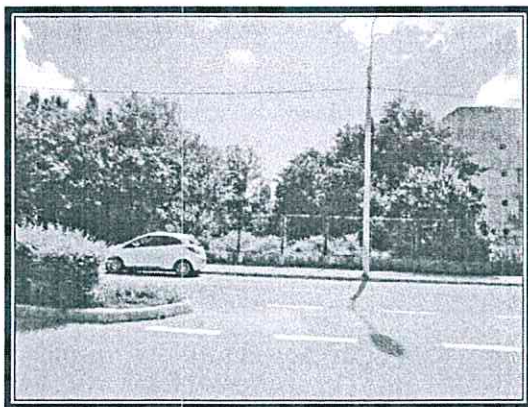
În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare,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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Braila pe bd. Dorobantilor în zona supermarketului Lidl, în suprafața de 3.434 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 500 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.



COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Braila pe bd. Dorobantilor în zona supermarketului Lidl, în suprafața de 1.338 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 650 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.





COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe Hipodrom in zona Centrala, in suprafata de 267 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 490 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



Explicitarea corectiilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1. Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piata, a terenului supus evaluarii la data de 22.06.2017 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 549.100 \text{ lei}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 21.06.2017, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

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

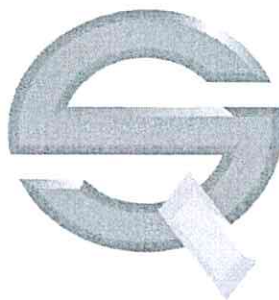
Ing. Anghel Dan — Expert evaluator atestat ANEVAR

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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



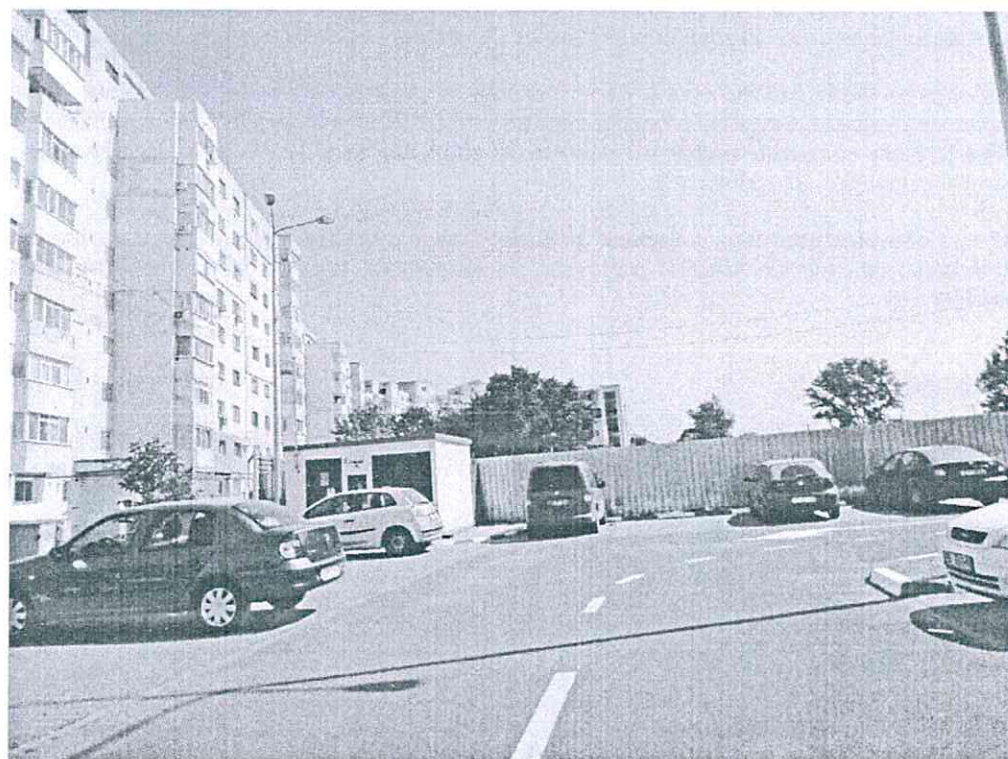
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



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. JO4/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
STR. GENERAL GHEORGHE AVRAMESCU, NR. 10, LOT
1/1/1
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA

PROPRIETAR: S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.
DESTINATAR: C.L.M. BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

IULIE 2017



Catre,

C.L.M. BRAILA

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat in patrimoniul S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L., situat pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1 mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii de piata a terenului supus evaluarii, la data de 12.07.2017, in vederea schimbului de terenuri aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Braila din data de 30.06.2017.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 10.07.2017 ÷ 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:

$V_{\text{TEREN}} = 549.100 \text{ lei}$

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

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

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





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar ca evaluarea a fost facuta în in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 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 inspectat personal proprietatea.
- nici o persoana, 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 terenul intravilan situat pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1, mun. Braila, jud. Braila din patrimoniul S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a terenului supus evaluării, la data de 12.07.2017, în vederea schimbului de terenuri aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Braila din data de 30.06.2017.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor 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 PIATĂ (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 terenului. 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 vânzărilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare a valorii

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

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a examinat concordanța cu 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.

La data întocmirii raportului de evaluare terenul analizat are destinația de stradă și face parte din domeniul public al municipiului Braila. Având în vedere acest lucru pentru a putea calcula valoarea de piață a acestuia evaluatorul va considera terenul ca fiind unul de tip curți-construcții, liber de sarcini.

Acest raport are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății identificate și descrise 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 ca 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 ca 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 in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictiune care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granielor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabil a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiată.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.

1.6.2. Conditii limitative:

- Nu ne asumam raspunderea pentru evolutia pietei specifice, se recomanda sa se tina cont de tipul proprietatii, de cererea curenta pentru astfel de proprietati, de piata specifica precum si de nevoia de expunere mai indelungata pe piata;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata



- 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 distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii de piață a terenului menționat, la data de 12.07.2017, în vederea schimbului de terenuri aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Braila din data de 30.06.2017."*

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 S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.. Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1 mun. Braila, jud. Braila.

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

- Act de dezmembrare;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 48054 din 06.07.2017;
- Referat de admitere – dezmembrare imobil;
- 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 pieței

2.2.1. Considerente generale

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

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

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



- Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Putine proprietati sunt cumparate cu lichiditati, de obicei in cazul finantarii externe procesul de vanzare este lung.

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

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

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii

In cazul proprietatii subiect piata imobiliara specifica este cea a terenurilor intravilane situate in municipiul Braila, o piata relativ activa, cu tranzactii moderate numeric.

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

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

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

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

Piata specifica a proprietatii de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru dezvoltare, amplasate în municipiul Braila, o piață relativ moderata, dar cu o crestere a preturilor.

2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei

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

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

Ofertantii se impart in trei categorii:

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

2.3. Informații despre zonă si amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat in zona mediana, in fosta zona industriala sud in imediata vecinatate a parcarii hipermarketului XXL Penny, pe str. G-ral Gheorghe Avramescu, nr. 10. Traficul rutier in zona este redus, sistemul rutier fiind asfaltat.

Utilitatile amplasamentului:

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





3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunului din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata.

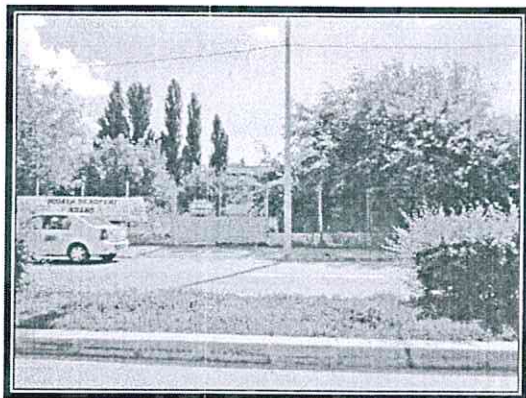
3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe

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

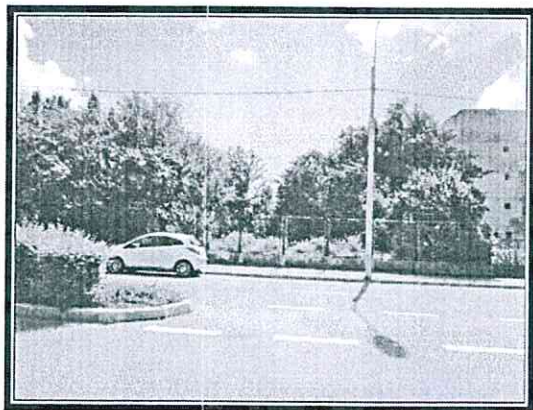
În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare,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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Braila pe bd. Dorobantilor in zona supermarketului Lidl, in suprafata de 3.434 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 500 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Braila pe bd. Dorobantilor in zona supermarketului Lidl, in suprafata de 1.338 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 650 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.





COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe Hipodrom in zona Centrala, in suprafata de 267 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 490 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



Explicitarea corectiilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1. Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piata, a terenului supus evaluarii la data de 12.07.2017 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 549.100 \text{ lei}}$$

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.



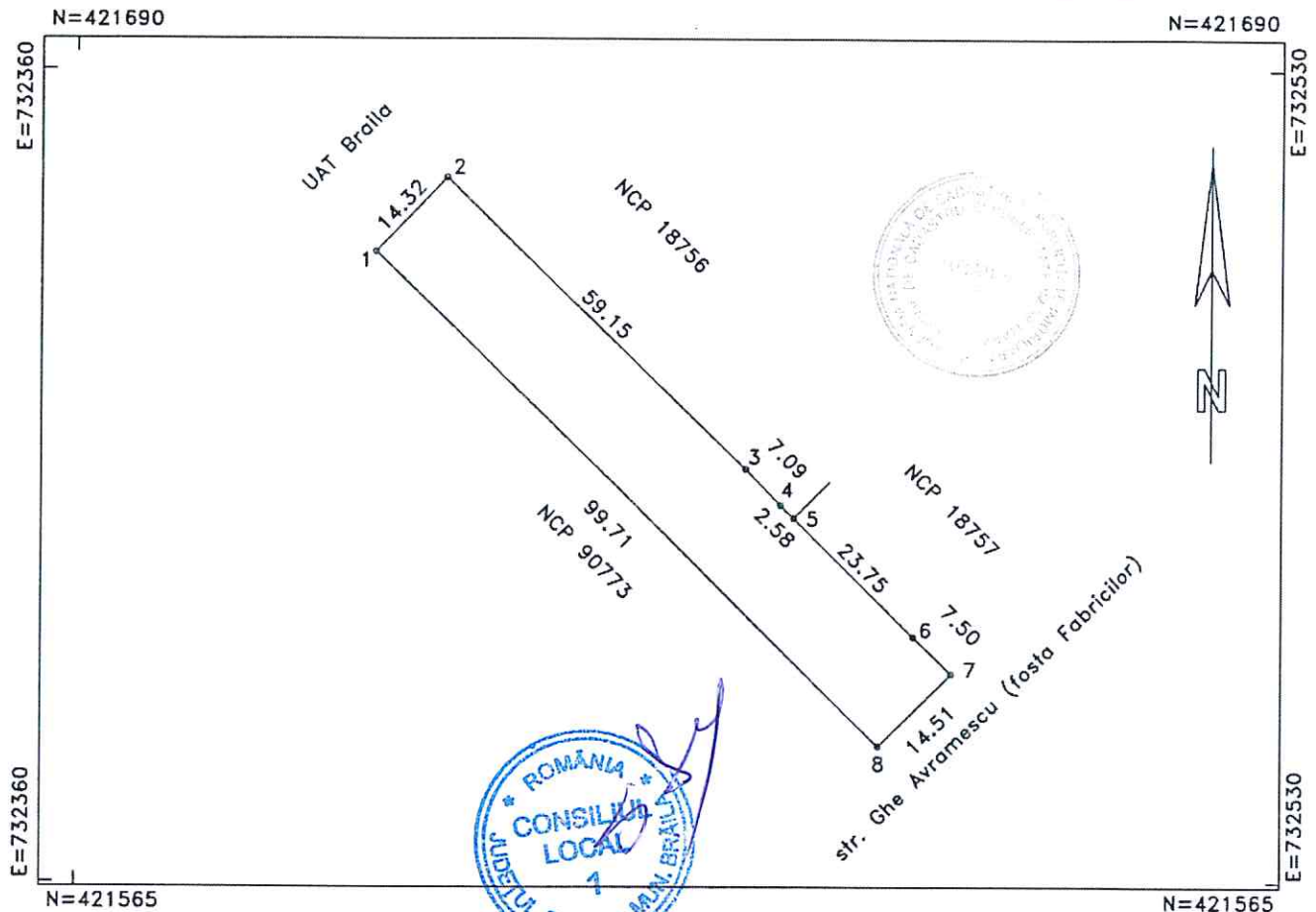
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

90887

Scara 1:1000

4777/06.07.2017

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	1445	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. G-ral Ghe. Avramescu
Cartea Funciara nr.	UAT	Tronson 1
		Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	DR	1445	2-7 gard plasa, 8-1 gard metalic, in rest nematerializat
TOTAL		1445	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=1445mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data:19/06/2017

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:.....

Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA NR.4
la HELM N. 349/31.07.2017

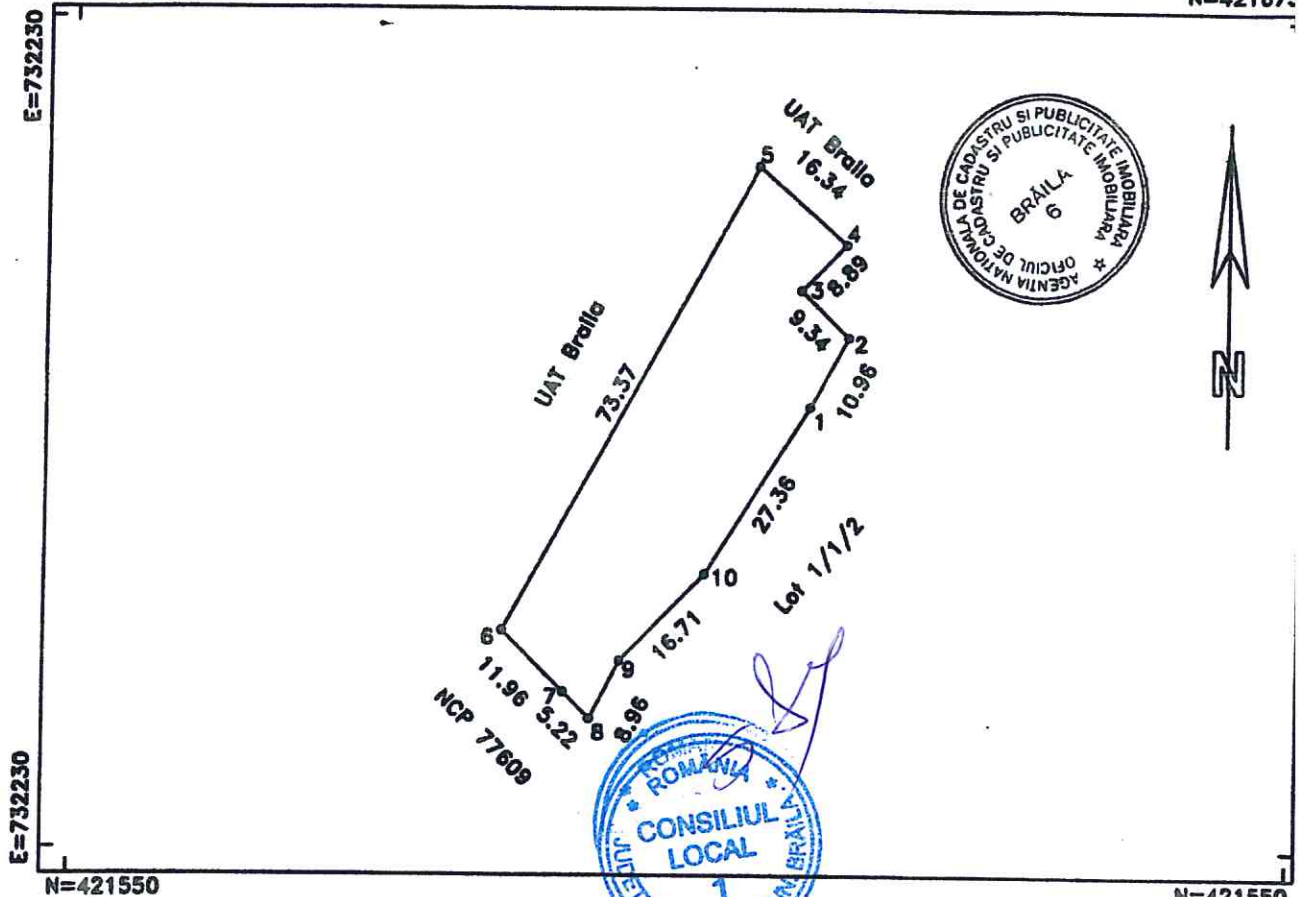
66440/29.06.2017

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
70872	1445	Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10 Lot 1/1/1

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------

N=421675

N=421675



N=421550

N=421550

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.dln masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	1445	1-2-3-4 si 8-9-10-1 nematerializat in rest gard prefabricate
TOTAL		1445	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=1445mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Confirm executarea masuratori la teren si corectitudinea informarii documentate de catre persoana autorizata de ANCA si sa execute lucrarile de cadastru

Semnatura si stampila

Data:30/05/2017



Inspector:

Ing. SIRCHIE LILIANA
CONSILIER

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parola

06.IUL 2017

Data:.....

Stampila BCPI