

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 742

din 20.12.2018

Privind: Aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 335,61 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. George Cavadia nr. 2A, NCP 11790, solicitantului **URSU GHEORGHE**, teren pe care se află edificate construcțiile **C1 și C2**, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 32600/29.08.2018 a solicitantului Ursu Gheorghe, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 335,61 mp situat în Brăila, str. George Cavadia nr. 2A;

Văzând raportul de specialitate al Comisiei de analiză numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. 2179/2018, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, art. 23 alin. (1) din anexa la H.C.L.M. nr. 131/29.03.2013, precum și H.C.L.M. nr. 447/28.09.2004;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 335,61 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. George Cavadia nr. 2A, NCP 11790, solicitantului **URSU GHEORGHE**, teren pe care se află edificate construcțiile **C1 și C2**, proprietatea acestuia.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1, se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului în suprafață de 335,61 mp, situat în Brăila, str. George Cavadia nr. 2A, în cuantum de **43.432,00 lei fără T.V.A.**, respectiv **51.684,08 lei cu T.V.A.**, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului se va face într-o singură tranșă, în termen de 60 de zile de la data comunicării beneficiarului a prezentei hotărâri. Neplata prețului în termenul de 60 de zile, atrage încetarea aplicabilității de drept a prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică la un notar public desemnat de comun acord, între reprezentantul Municipiului Brăila împuternicit în acest sens de Primarul Municipiului Brăila și solicitant.

(2) Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de solicitant.

(3) Ulterior perfectării contractului de vânzare – cumpărare, se va proceda la modificarea corespunzătoare a inventarului domeniului privat al Municipiului Brăila.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BUCUR CLAUDIA – RALUCA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

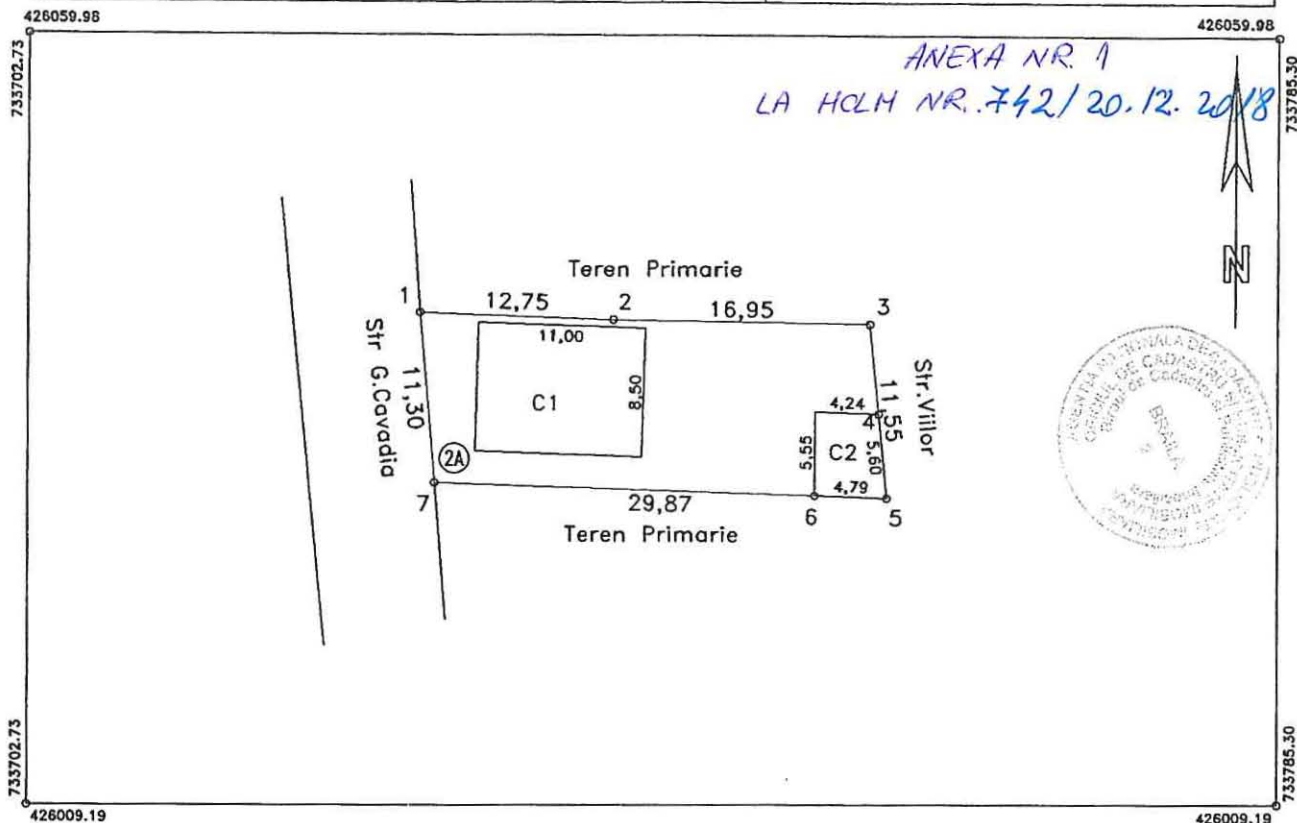
Scara 1:500

21.59/

78 JUN. 2007

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
11790	336	Municipiul Braila, Strada George Cavadia nr.2A

Cartea Funciara Nr.	27506/N	UAT	Braila
---------------------	---------	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiuni
	Cc	336		
	Total	336		

A. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiuni
C1	94		Suprafata desfasurata = 94mp - Locuinta
C2	25		Suprafata desfasurata = 25mp - Garaj
Total	119		

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo 70

Pct.	E(m)	N(m)
1	426041.71	733728.51
2	426041.26	733741.26
3	426040.97	733758.21
4	426035.04	733758.79
5	426029.47	733759.33
6	426029.63	733754.54
7	426030.45	733729.48

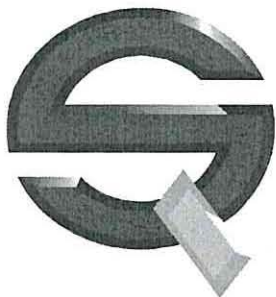
Suprafata totala masurata = 336mp
Suprafata din acte = 335.61mp

Executant
PF STANESCU STEFAN
Seria 3
Categorie 1

Data

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

CONSIILIUL LOCAL
Județul Braila



ANEXA NR. 2
LA HCMH NR. 742/20.12.2018
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
STR. GEORGE CAVADIA, NR. 2A
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

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

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

NOIEMBRIE 2018





Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat in patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA, situat pe str. George Cavadia, nr. 2A, mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii terenului supus evaluarii, la data de 07.11.2018, in vederea vanzarii terenului in conformitate cu Art. 8 din Legea nr. 15/2003, catre Dnul. Ursu Gheorghe.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 18.10.2018 + 07.11.2018. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 07.11.2018. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

In conditiile efectuarii unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii supuse evaluarii, la data de 07.11.2018, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 43.432 \text{ lei} - 122 \text{ lei/mp}}$$

51.684,08 145,18 lei/mp cu TVA

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 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate 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**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat pe str. George Cavadia, nr. 2A, mun. Braila, jud. Braila din patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului supus evaluării, la data de 07.11.2018, în vederea vânzării terenului în conformitate cu Art. 8 din Legea nr. 15/2003, către Dnul. Ursu Gheorghe.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2018. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 07.11.2018.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2018:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2018 se pot preciza următoarele:

- **VALOAREA ECHITABILĂ** (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) *este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.*

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Practic în abordarea valorii echitabile evaluatorul ține cont de faptul că în acest caz estimarea valorii presupune luarea în considerare a unor elemente care nu fac parte din cele specifice estimării valorii de piață, cum ar fi de exemplu faptul că vânzătorul nu deține toate elementele dreptului de proprietate asupra imobilului, respectiv folosința este atribuită gratuit, conform Legii nr. 15/2003, către proprietarul locuinței edificate pe acest teren.

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 identificate 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 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 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 acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.



- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

1.6.2. Conditii limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pietei 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 parti 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 evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv " *estimarea valorii terenului supus evaluării, la data de 07.11.2018, în vederea vânzării terenului în conformitate cu Art. 8 din Legea nr. 15/2003, către Dnul. Ursu Gheorghe.*"

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;





- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei;
- Curdul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA. Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. George Cavadia, nr. 2A, mun. Braila, jud. Braila.

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

- Documentație cadastrală;
- Tabel de miscare parcelară;
- Schițe și relevee;

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

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

2.2.1. Considerente generale

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

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.

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

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





piete mai mici.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii

În cazul proprietății subiect piața imobiliară specifică este cea a terenurilor intravilane 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 fizice dar și persoanele juridice.

La momentul actual cererea în ceea ce privește terenurile intravilane, este orientată către terenurile 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.

Piața specifică a proprietății de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru locuințe, amplasate în municipiul Braila, o piață relativ moderată, dar cu o creștere ușoară a prețurilor.

2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei

Cu toate că piața imobiliară cunoaște o revigorare în ultima perioadă, oferta rămâne în continuare mult superioară cererii. Terenurile 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

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat în zona periferică a municipiului Braila în cartierul Brailita. Accesul pe proprietate se face din str. George Căvădia. Traficul rutier în zona este redus, sistemul rutier și pietonal este neasfaltat.

Utilitățile amplasamentului:

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





2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan din categoria terenurilor de tipul curti-construcții este în cota exclusivă cu suprafața de 356 mp. La data inspecției, evaluatorul a constatat existența pe teren a două construcții notate cu C1 – locuința și C2 – garaj, proprietatea soților Ursu Gheorghe și Ursu Marioara.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

Ținând seama de faptul că analiza și evaluarea se face asupra doar a terenului nu a întregii proprietăți (teren+construcții) deoarece construcțiile nu aparțin proprietarului terenului, cea mai bună utilizare se va estima în situația terenului considerat liber.

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

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



3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat 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 in Braila pe str. Dumbrava Rosie, nr. 39, in suprafata de 265 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 215 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la vanzator.

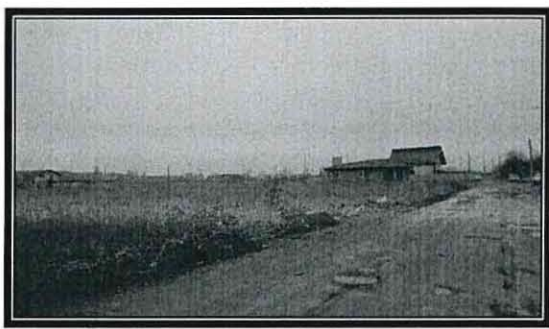


COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Braila pe str. Resita, nr. 35, in suprafata de 650 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 200 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la vanzator.



COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe str. Gh. M. Murgoci, nr. 1 I, in suprafata de 540 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 175 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 2.
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 echitabila, a terenului supus evaluarii la data de 07.11.2018 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{TEREN} = 43.432 \text{ lei} - 122 \text{ lei/mp}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 07.11.2018, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

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

Ing. Anghel Dan - Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

