

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 534

din 30.09.2019

Privind: Aprobarea măsurilor pentru perfectarea schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 323,00 mp, situat în Brăila, str. G-ral Gheorghe Avramescu nr. 10 lot 1/1/2/2/1, proprietatea societății ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L. și terenul în suprafață de 199,00 mp, situat în Brăila, str. G-ral Gheorghe Avramescu nr. 10 lot 1/1/1/1, proprietatea privată a Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresele societății ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 26243/14.08.2019 și nr.30272/19.09.2019;

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

În conformitate cu prevederile art. 1763 - 1765 Cod Civil;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (14) și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă argumentele de oportunitate prezentate în cadrul Studiului prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă dezmembrarea terenului în suprafață de 1445,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. G-ral Gheorghe Avramescu nr.10 lot 1/1/1 cu NCP 90878, în două loturi de 199,00 mp, respectiv 1246,00 mp, conform propunerii cadastrale prevăzută în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă schimbul de terenuri între Municipiul Brăila, proprietar al terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 199,00 mp, rezultat în urma dezmembrării aprobate la art.2, pe de o parte și societatea ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L., proprietar al terenului în suprafață de 323,00 mp ce urmează a rezulta din dezmembrarea lotului de teren în suprafață de 17838,00 mp, NCP 94264, lot rezultat din dezmembrarea suprafeței de 17865,00 mp, potrivit **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Schimbul de terenuri se perfectează fără plata vreunei sulte, ca urmare a diferențelor de valoare rezultate conform rapoartelor de evaluare, anexele **nr. 4 și 5**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.4 Contractul de schimb se încheie în formă autentică și numai după perfectarea operațiunilor de dezmembrare în formă autentică atât de Municipiul Brăila cât și de societatea ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L.

Art.5 Se aprobă alipirea lotului în suprafață de 323,00 mp cu lotul în suprafață de 1246,00 mp rezultând un lot în suprafață de 1569,00 mp, proprietate privată a Municipiului Brăila.

Art.6 Actul de alipire pentru constituirea lotului de 1569,00 mp, va fi încheiat în forma autentică pe cheltuiala solicitantei.

Art.7 Se stabilește în sarcina societății DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L. obligația de a amenaja pe cheltuială proprie parcare rezidențială pe suprafața de teren de 1569,00 mp și extinderea cu o bandă de circulație a căii de acces pe toată lungimea parcării ce va fi amenajată.

Art.8 Se stabilește în sarcina societății DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L. să depună documentația în vederea obținerii autorizației de construire – modificare de proiect pentru forma finală a parcării, pentru și în numele Primăriei Municipiului Brăila, conform **anexei nr.6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 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, societatea DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L. se obligă să predea amenajările Municipiului Brăila în vederea introducerii acestora în domeniul public al Municipiului Brăila. Documentația va cuprinde o evaluare întocmită de un expert A.N.E.V.A.R. care să certifice valoarea lucrărilor executate.

Art.11 Toate cheltuielile prilejuite de operațiuni cadastrale de perfectare în formă autentică a diferitelor acte, precum și orice alte cheltuieli prilejuite de ducerea la îndeplinire a prezentelor măsuri vor fi suportate de către solicitantă.

Art.12 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, dl. Viorel Marian Dragomir, să semneze personal sau prin mandatar toate documentele necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.13 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,

LUNGU FLORICA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND PERFECTAREA UNUI SCHIMB DE TERENURI INTRE CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA SI S.C ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL IN VEDEREA CRESTERII MOBILITATII IN ZONA PARCULUI DE RETAIL , IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HOTARAREA DE CONSILIU LOCAL 276/30.06.2017 „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Capitolul I. Prezentare generală

Consiliul Local Municipal Braila detine o suprafata de teren de 1445 mp in Braila Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1 ,inscrisa in Cartea Funciara nr.90878 ,domeniul privat, cu destinatia de parcare ce va deservi locatii blocurilor 24-25, si care a intrat in proprietatea Municipiului Braila in urma perfectarii contractului de schimb autentificat sub nr.5453 din 02/08/2017 .Prin Hotararea de Consiliu Local Municipal Braila nr.349/31.07.2017 a fost stabilita in sarcina dezvoltatorului initial amenajarea acestei parcare cu un numar de 60 locuri de parcare , investitie , care la finalizare va fi predata Primariei Braila spre a fi introdusa in domeniul public.Acest lot de teren a fost dezmembrat din corpul de proprietate al PAL SA Braila in urma reconversiei functionale a fostului sit industrial.

Investitorul care realizeza obiectivul „ *Construire galerie comerciala, amenajari exterioare, reclame luminoase, imprejmuire*” conform Autorizatiei de Construire emisa de primaria Braila este SC Orange Development One SRL care impreuna cu proprietarii magazinului LIDL urmeaza ca pana la sfarsitul acestui an sa finalizeze lucrarile aferente zonei comerciale aprobata prin PUZ *Construire complex rezidential cu functiuni complementare* . Suprafata de teren pe care este in curs de executie investitia susmentionata din Braila Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/2/2 are 17838 mp inclusiv zona de aprovizionare a intregului complex comercial , limitrofa suprafetei de teren proprietatea Municipiului Braila , cu destinatia de parcare.

Avand in vedere intentia investitorului de a largi caile de acces pentru aprovizionare la doua benzi si de a creste numarul locurilor de parcare disponibile in perimetrul magazinului, astfel incat personalul angajat sa nu ocupe locuri de parcare aferente clientilor ,se propune modificarea amenajarii locului de intoarcere a masinilor de aprovizionare prin translatarea acestuia pe o distanta de aproximativ 40ml in coltul opus , latura dinspre magazinul XXL, fata de propunerea initiala.

Ca urmare a acestor modificari propuse este necesara modificarea formei atat a lotului de teren pe care se realizeaza investitia cat si a parcarii ce urmeaza a fi amenajata de investitor si predata Primariei Braila. Aceasta varianta avantajeaza Municipiul Braila in conditiile in care suprafata de teren cu destinatia de parcare va creste , la fel si numarul locurilor de parcare ce urmeaza a fi amenajate de investitor va creste la 65 de locuri.Mai mult pentru

cresterea mobilitatii in intreaga zona SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL se obliga, odata cu cresterea numarului de locuri de parcare publica, sa extinda pe cheltuiala proprie si calea de acces, la parcare ce urmeaza a fi amenajata, cu inca o banda de circulatie (pe tronsonul din Str. Forestiera pe lungimea parcarii).De asemenea va fi amenajata si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere.

In aceste conditii investitorul va dezmembreaza suprafata de teren de 17838mp , inregistrata in Cartea Funciara nr.94264 in doua loturi , din care unul de 323 mp situat in Braila ,Str. Gen. Gh. Avramescu Lot 1/1/2/2/1/1 si altul de 17515mp situat in Braila Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/2/2/1/2, in vederea schimbului cu Municipiul Braila a suprafetei de 323mp

Pentru perfectarea operatiunilor de schimb este necesar ca Municipiul Braila sa dezmembreze suprafata de teren cu destinatia parcare situata in Braila ,Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1 , inregistrata in Cartea Funciara nr.90878 in doua loturi dupa cum urmeaza : un lot in suprafata de 199mp situat in Braila ,Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1/1si altul in suprafata de 1246mp situat in Braila ,Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1/2.

Aceasta modificare a loturilor de teren va determina o functionalitate mai buna impusa de noua destinatie comerciala a zonei asa cum reiese si din plansele anexate prezentului studiu de oportunitate.

Dupa dezmembrarea loturilor ,in varianta propusa anterior, se propune schimbul de terenuri intre Consiliul Local Municipal Braila si SC Orange Development One SRL dupa cum urmeaza : SC Orange Development One SRL va ceda proprietatea asupra suprafetei de teren de 323 mp situata in Braila ,Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/2/2/1/1 catre Consiliul Local Municipal Braila ,iar Consiliul Local Municipal Braila va ceda proprietatea asupra suprafetei de teren de 199mp situata in Braila ,Str. Gen. Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1/1 . Ca urmare a acestui schimb Municipiul Braila isi va creste suprafata de teren detinuta in proprietate de la 1445mp la 1569mp , totodata va creste si numarul locurilor de parcare ce vor fi amenajate pe aceasta suprafata de la 60 la 65 locuri.

Toate cheltuielile pentru amenajarea suprafetei cu destinatia de „parcare rezidențială și acces” vor fi suportate de către S.C. Orange Development One S.R.L.. La finalul lucrarilor de amenajare , toata investita va fi predata Municipiului Braila spre a fi introdusa in domeniul public.

Capitolul II. Analiza situației existente

Întreaga zonă a fost studiată prin documentația P.U.Z. „Construire Complex Rezidențial cu funcțiuni complementare”, în contextul în care caracterul industrial al zonei nu mai era compatibil cu dezvoltarea orașului și cu specificul zonei Bariera Călărașilor.

Pentru asigurarea unei eficiențe sporite în utilizarea spațiului din punct de vedere urbanistic raportat la specificul zonei și încadrarea acestuia în prevederile Planului Urbanistic General, a fost necesară impulsivitatea dezvoltării zonei prin amenajarea teritoriului la nivelul zilei de astăzi.

În vederea atingerii obiectivelor aprobate prin Hotărârea Consiliului Municipal Braila nr.349/31.07.2017 se impune creșterea mobilității în zona studiată pentru adaptarea situației la dinamica numărului de clienți, în creștere, constatat după finalizarea primei etape de amenajare a parcului de retail prin deschiderea magazinului LIDL.

În urma executării lucrărilor prevăzute de Autorizația de Construire pentru „*Construire galerie comercială, amenajări exterioare, reclame luminoase, împrejurimi*” , investiție ce va închide zona comercială prevăzută a fi construită pe fostul amplasament al PAL SA, se atinge obiectivul P.U.Z. „Construire Complex Rezidențial cu funcțiuni complementare” aprobat prin Hotărârea Consiliului Municipal Braila nr.276/30.06.2017.

Ca prima etapă de amenajare a parcului de retail a fost reconstruit magazinul LIDL într-un format nou ce oferă mai multe produse și servicii clienților săi. După deschiderea de la sfârșitul lunii iulie 2019 a acestui magazin s-a constatat un număr în creștere de clienți și astfel se impune reorganizarea modului de aprovizionare, precum și creșterea numărului locurilor de parcare prin construirea unei parcuri destinate exclusiv angajaților.

Odată cu finalizarea primei etape din construcția parcului de retail investitorii și-au îndeplinit, la zi, obligațiile asumate prin Hotărârile de Consiliu susmenționate, astfel a fost executată devierea străzii Gen. Gh. Avramescu în spatele magazinului LIDL spre Bdul. Dorobanților pe o arteră cu două sensuri delimitate de un scuar cu spații verzi; a fost executată devierea rețelei de canalizare, alimentare cu apă și a iluminatului public cu avizul detinatorilor de rețea; a fost creat un nou acces în parcare la intersecția str. Mioritei cu str. Forestiera; au fost finalizate lucrările de construcție a magazinului LIDL, cu o parcare mult mai mare.

În prezent se lucrează la etapa a doua și anume la construirea galeriilor comerciale cuprinse între magazinul LIDL și magazinul XXL ce vor prezenta un concept de retail la nivel local și care vor avea de asemenea o parcare cu o capacitate semnificativă pentru zona. După obținerea Autorizației de Construire pentru parcare a primăriei acesta va intra în execuție și va fi finalizată în același timp cu galeriile comerciale, până la sfârșitul acestui an.

Capitolul III. Analiza necesității adaptării la noile funcțiuni odată cu dezvoltarea urbanistică a Municipiului

Analiza se face în contextul Hotărârii Consiliului Municipal Braila nr.276/30.06.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire Complex Rezidențial cu funcțiuni complementare” și a Hotărârii Consiliului Municipal Braila nr.349/31.07.2017 prin care au fost aprobate unele măsuri necesare în vederea atingerii obiectivelor P.U.Z. anterior amintit.

Întregul amplasament poate genera un motor de dezvoltare al Municipiului în condițiile în care caracterul industrial al zonei nu mai poate fi luat în considerare ca o opțiune viabilă.

Necesitatea reconversiei funcționale a zonei și de re-inserare în țesutul urban al orașului este dovedită de rutele pietonale și auto ce au fost aprobate spre a fi constituite pe întreaga suprafață de teren în discuție. În această situație este obligatorie modernizarea și dezvoltarea circulației, care va trebui să aibă în vedere înființarea a două sensuri giratorii, unul în interiorul suprafeței studiate, care să facă legătura fluent între traficul descărcat din Calea Călărașilor pe Strada Forestieră spre Strada Debarcaderului, cu preluarea traficului intern generat de formarea noilor străzi în interiorul suprafeței de 11,18 ha, iar al doilea la intersecția Străzii General Gheorghe Avramescu cu Strada Debarcaderului pentru a satisface nevoia de fluidizare a intersecției ce este tranzitată de diferite tipuri de automobile (marfă, persoane). Circulația pietonală și cea pentru biciclete vor fi prioritare.

Modificarea utilizării terenului spre funcțiuni de locuire și servicii obligă la o examinare mai atentă a relațiilor care se deschid în interiorul orașului odată cu această schimbare și care, pe scurt, pot fi enumerate astfel:

1. Terenul analizat în discuție este situat între Bariera Călărașilor și faleză Dunării. Trebuie create condițiile deschiderii unor circulații pietonale însoțite de fâșii plantate care să facă legătura între Dunăre și Parcul Monument.
2. Terenul este situat între cartierul de locuințe colective Barieră și Călărași IV. Se impune rezervarea spațiului necesar pentru realizarea unor parcuri rezidențiale care să permită o utilizare eficientă a spațiului.
3. Legăturile rutiere principale au fost orientate, până în prezent, cu precădere pe direcția Bariera Călărașilor - Bulevardul Dorobanților- Strada General Gheorghe Avramescu, neglijându-se fluența circulației pe trasee alternative. Va trebui urmărită o mai bună rezolvare a legăturilor rutiere pe direcțiile alternative ce pot fi înființate prin prelungirea Străzii Forestieră până în Strada Debarcaderului care va colecta traficul pentru o zonă extinsă până spre Strada Celulozei, ușurând traficul din Bariera Călărașilor. De asemenea se vor crea condițiile pentru legarea fluentă a traficului provenit din zona Șoseaua Vizirului cu Strada General Gheorghe Avramescu și Strada Debarcaderului, formându-se astfel o legătură directă cu zona limitrofă malului Dunării.

Caracterul zonei este determinat în prezent de existența magazinului LIDL și a magazinului XXL, iar între aceste două spații comerciale a fost aprobat prin documentația P.U.Z. crearea unui parc de retail care să genereze o accesibilitate crescută pentru locuitorii din Municipiu, scurtând timpul petrecut în deplasările dintre diferite locații de interes public în oraș.

În baza concluziilor rezultate din analiza situației existente, pe parcursul proiectului au fost studiate mai multe alternative de organizare spațială în perspectiva găsirii unei soluții care să poată satisface, din punct de vedere al mobilității dar și al funcțiunilor admise, cel mai bine nevoile de dezvoltare a Municipiului Brăila.

Ca o sinteză a variantelor studiate a fost propusă reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului analizat în P.U.Z., ca fiind soluția cea mai bună pentru sistematizarea zonei, „Construire Complex Rezidențial cu Funcțiuni Complementare”, în care s-au urmărit cu prioritate următoarele obiective:

- Asigurarea funcțiunii prioritare de locuințe colective și locuințe individuale care să valorifice cât mai bine potențialul deosebit al terenului, care este apropiat de zona centrală a orașului și beneficiază de o bună accesibilitate printr-o infrastructură rutieră și transport în comun.
- Asigurarea, în același timp, a unei mixități funcționale necesare unei locuiri de calitate, asociind locuințelor și dotările comerciale, serviciile și celelalte dotări specifice.
- Adăugarea în interiorul ansamblului a unor funcțiuni reprezentative la nivelul municipiului Brăila, asociate unor spații urbane cu o configurație formal volumetrică capabilă să le pună în evidență cât mai bine și care să se constituie în repere cu identitate bine conturată.
- Păstrarea unor legături carosabile cât mai bune între Calea Călărașilor și Strada General Gheorghe Avramescu, pentru a evita supraîncărcarea intersecției Bariera Călărașilor. Pentru aceasta a fost propusă o bretea de legătură între Strada Forestieră și Strada Debarcaderului, cu profil carosabil de 12,0m până la Strada General Gheorghe Avramescu cu rezolvarea prin construirea a două sensuri giratorii, unul în interiorul terenului, iar al doilea la intersecția bretelei nou formate cu Strada Debarcaderului și Strada General Gheorghe Avramescu. De asemenea, se propune prin documentație înființarea unei noi artere care să fluidizeze traficul între Strada Fluierului și Strada Piața Uzinei/ Dorobanților, arteră ce se va intersecta cu noua bretea descrisă mai sus iar intersecția dintre cele două noi artere va fi rezolvată prin înființarea unui sens giratoriu în interiorul terenului.
- Crearea unor legături pietonale ample și clare care să permită amenajări urbane de calitate și care, în același timp, să conducă fluxurile pietonale din Zona Parcului Monument și Bariera Călărașilor către faleza Dunării, conectând astfel complexul rezidențial de aceste două elemente majore favorabile ale cadrului natural.
- Posibilitatea ca, în profilul transversal al străzilor principale, să fie creat spațiul necesar pentru piste de biciclete.
- Organizarea spre malul Dunării și faleza Brăilei a unei deschideri urbane semnificative pentru Municipiu, asociind inclusiv dotările complementare reprezentative la nivelul Municipiului, cerute prin temă.
- Asocierea circulațiilor pietonale și a funcțiunilor cu acces public (comerț, servicii) cu importante fâșii plantate care să dea ansamblului o ambianță generală animată, dar în același timp și „verde”.
- Crearea unor locuri de parcare supra sau subterane care să descongese zona și să permită utilizarea, în condiții de randament maxim din punct de vedere pietonal, auto sau al pistelor de biciclete, a spațiului aferent construcțiilor ce vor fi edificate.

Inceperea functionarii magazinului LIDL si numar de clienti in crestere este dovada faptului ca analiza anterioara a fost de natura sa favorizeze dezvoltarea prin integre a zonei.

Regandirea accesului pentru aprovizionare aferent galeriilor comerciale ,cat si a formei si capacitaii parcarii primariei este un element de necesitate care nu schimba tema investitiei sau caracterul zonei , ci vine doar ca o ajustare necesara in faza de executie a proiectului.

Capitolul IV. Motive de ordin economic, financiar și social

Analizele aprobate de Consiliul Local Municipal Braila anterior acestui moment s-au dovedit a fi viabile ,ele generand deja crestere teritoriului utilizat cu atingerea obiectivel propuse prin P.U.Z. in conditiile in care cea mai mare parte din cladirile fostei fabrici PAL SA au fost demolate,inlaturandu-se astfel imaginea de zona abandonata pentru un amplasament aflat in imediata vecinatate a celui mai mare nod rutier al orasului, doua blocuri de apartamente au fost date in folosinta pe acelasi amplasament, magazinul LIDL a fost reconstruit ,iar in prezent se lucreaza la finalizarea galeriilor comerciale ce vor inchide zona dintre magazinul LIDL si magazinul XXL , precum si la constructia rețelei de drumuri asa cum a fost descrisa in Cap. III.

Primaria Braila pe langa veniturile incasate ca urmare a emiterii Autorizatiilor de Construire , incaseaza deja venituri suplimentare din impozitele generate de noile suprafete construite finalizate.

De asemenea numarul locurilor de munca generate ca urmare a acestor investitii este in continua crestere , potentialul maxim nefiind inca atins.

Dupa demararea investitiilor pe fostul amplasament al PAL SA au fost create locuri de parcare suplimentare care sunt de natura sa asigure necesarul pentru toate blocurile limitrofe.Prin aprobarea schimbului de terenuri propus generandu-se premisele unei alte bretele de legatura intre Bdul.Dorobantilor – Str. Mioritei – Str. Forestiera – magazin XXL – sens giratoriu LUKOIL, in conditiile in care se pe cheltuiala investitorului SC Orange Development One SRL se va extinde Str. Forestiera la doua benzi, pe lungimea parcarii.

In acest mod se va crea un cadru competitiv pentru atragerea de noi investiții în această zonă, cu precădere,astfel si veniturile municipiului vor creste.

Capitolul V. Investiții pe care dezvoltatorul SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL se obligă să le realizeze pentru creșterea mobilității în zona și utilizarea optimă a potențialului întregului amplasament analizat

Necesitatea prezentei analize a venit ca urmare a dării în exploatare a magazinului LIDL ca urmare a finalizării lucrărilor de reconstruire ,care a generat încă de la deschidere un număr în creștere de clienți , situație care generează necesitatea unei ajustări a formei căii de acces și viitoarelor galerii comerciale ce sunt în curs de execuție în prezent , astfel încât să fie rezolvată mult mai eficient problema mobilității în această zonă a orașului.

Această modificarea a accesului , pentru a evita viitoare blocaje în zonă, necesită redimensionarea atât a lotului pe care se realizează galeriile comerciale ,cat și a celui pe care va fi amenajată parcare primăriei.

Ca urmare a perfectării schimbului propus SC Orange Development One SRL se obliga să facă următoarele investiții pe cheltuiala proprie :

1)amenajarea unei parcuri cu 65 de locuri ce va fi predată la finalizare spre a fi introdusă în domeniul public al Municipiului Braila până la finalul anului 2019

2)extinderea străzii Forestiera la două benzi pentru întreaga lungime a parcurii Primăriei

3)realizarea unei platforme gospodărești pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere pe suprafață de teren deținută de Municipiul Braila

4)realizarea unei parcuri pentru angajații parcului de retail astfel încât să nu ocupe parcare clienților sau pe cea a locatarilor pe o suprafață de teren proprietate privată ce urmează a fi alipită la amplasamentul inițial al investiției

5)extinderea accesului de aprovizionare la două benzi pe toată lungimea acestuia

6)recompartimentarea spațiilor comerciale astfel încât darea lor în folosință să respecte termenul limită finalul anului 2019

7)dezmembrarea suprafeței de 323mp ce urmează a fi schimbată după aprobarea de către Consiliul Local Municipal Braila a prezentului studiu

Prin realizarea acestor investiții gradul de confort al locuitorilor din zonă va crește considerabil.

De asemenea se va genera o utilizare mai eficientă a terenurilor analizate prin prezentul document.

Capitolul VI. Concluzii și recomandări

Tinand cont de analiza facuta mai sus si de faptul ca lucrarile de constructie pentru galeriile comerciale sunt in curs de executie ,precum si de faptul ca termenul estimat de finalizare a lucrarilor este luna noiembrie 2019 se impune ca intr-un interval de timp cat mai scurt sa fie perfectat schimbul de terenuri astfel cum a fost el solicitat.

Ca urmare a acestui schimb Municipiul Braila va avea in proprietate o suprafata de teren mai mare decat cea initiala respectiv 1569mp fata de 1445mp initial ,iar forma terenului va fi una regulata ceea ce permite amenajarea unui numar mai mare de locuri de parcare pentru parcare publica de la 60 la 65 locuri(investitie realizata pe cheltuiala investitorului). De asemenea Str. Forestiera va fi extinsa la doua benzi pe lungimea parcarii facilitand accesul inspre si dinspre parcare spre Str. Mioritei , urmand a fi amenajata si o platforma gospodareasca pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Pentru stabilirea valorilor suprafetelor de teren ce urmeaza a fi schimbate au fost intocmite rapoartele de evaluare de catre Sandulscu Silviu, expert atestat ANEVAR legitimatie nr. 1857 , rezultand că valoarea de piață a celor două terenuri este următoarea:

- terenul proprietatea apartine domeniului privat al Municipiului Brăila situat in Braila Strada General Gheorghe Avramescu nr.10 Lot 1/1/1/1 are o valoare de piață de 124300lei
- terenul proprietatea S.C. Orange Development One S.R.L. situat în Brăila, Strada General Gheorghe Avramescu nr.10 Lot 1/1/2/2/1/1 are o valoare de piață de 195800lei

Terenul ce va fi predat către Municipiul Brăila este liber de sarcini și urmează să fie amenajat conform funcțiunii aprobate prin documentația P.U.Z. și anume „parcare rezidențială ” ,inclusiv extinderea Str. Foresterira la doua benzi in zona parcarii, pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

La finalul acestei amenajări bunul rezultat va fi predat către Municipiul Brăila spre a fi inclus în domeniul public.

În concluzie, în vederea valorificării la capacitate maximă a terenului ce a făcut obiectul prezentului studiu de oportunitate, si pentru ducerea la indeplinire a prevederilor P.U.Z. aprobate prin HCLM 276/ 2017 si a HCLM 349/2017 va fi adoptată o Hotărâre de Consiliu Local care să cuprindă, dar fără să se limiteze la următoarele articole:

Art.1: Se aprobă dezmembrarea terenului în suprafață de 1445mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Braila, situat în Braila Str. Gen.Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1, categoria de folosință curți –construcții, înscris în Cartea Funciara nr.90878 în două loturi de 199mp respectiv 1245mp conform propunerii cadastrale anexate.

Art.2: (1) Se aprobă schimbul de terenuri între Municipiul Brăila, proprietar al terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Braila, situat în Braila Str. Gen.Gh. Avramescu nr.10 Lot 1/1/1/1, categoria de folosință curți –construcții, în suprafață de 199mp rezultat în urma dezmembrării aprobate la Art.1 pe de o parte, și S.C. Orange Development One S.R.L., proprietar al terenului în suprafață de 323mp situat în Brăila, Strada General Gheorghe Avramescu nr.10 Lot 1/1/2/2/1/1, ce urmează a fi dezmembrat din lotul de teren înscris în Cartea Funciara nr.94264 pe de altă parte.

(2) Contractul de schimb va fi încheiat în formă autentică și numai după perfectarea operațiunilor de dezmembrare în formă autentică atât de Municipiul Braila cât și de SC Orange Development One SRL.

Art.3: Se însușesc cele două rapoarte de evaluare așa cum sunt ele prezentate Consiliului Local Municipal Brăila pentru suprafețele descrise la Art.2.

Art.4: Terenurile sunt identificate conform planurilor cadastrale și sunt libere de sarcini.

Art.5:(1) După perfectarea operațiunii de schimb cele două suprafețe de 323mp, respectiv 1245mp ce vor fi în proprietatea privată a Municipiului Braila vor fi alipite într-un singur lot pe care va fi autorizată construcția parcarii în formă finală cu 65 locuri de parcare.

(2) Actul de alipire pentru constituirea lotului de 1569mp va fi încheiat în formă autentică.

Art.6: Se stabilește în sarcina investitorului SC Orange Development One SRL obligația de a amenaja, pe cheltuiala proprie :

(1) parcare rezidențială pe suprafața de teren de 1569mp, așa cum va rezulta în urma operațiunilor prevăzute la Art.4

(2) extinderea cu o bandă de circulație a Str. Forestiera pe lungimea parcarii ce va fi amenajată

Art.7: (1) Se stabilește în sarcina investitorului SC Orange Development One SRL să depună documentația în vederea obținerii Autorizației de Construire –modificare de proiect pentru forma finală a parcarii pentru și în numele Primăriei Braila.

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

Art.8: La finalizarea investiției investitorul S.C. Orange Development One S.R.L. se obligă să predea amenajările Municipiului Brăila în vederea introducerii acestora în domeniul public al Municipiului Brăila. Documentația va cuprinde o evaluare întocmită de un expert ANEVAR care să certifice valoarea lucrărilor executate. Procedura se va considera finalizată după trimiterea documentelor către Primăria Brăila în acest sens.

Art.9: La finalizarea investiției valorile în conformitate cu prevederile Art.8 vor fi introduse în domeniul public al Municipiului Brăila.

Toate cheltuielile prilejuite de operațiunea cadastrală, de perfectare în forma autentică a diferitelor acte, precum și orice alte cheltuieli prilejuite de ducerea la îndeplinire a prezentelor măsuri vor fi suportate de către investitor.

În susținerea adoptării acestei Hotărâri de Consiliu se vor avea în vedere următoarele prevederi legislative:

- Art. 1763-1765 din Codul Civil;
- Legea nr. 350/1991 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentației de urbanism;
- OUG 57 din 2019 .Codul Administrativ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

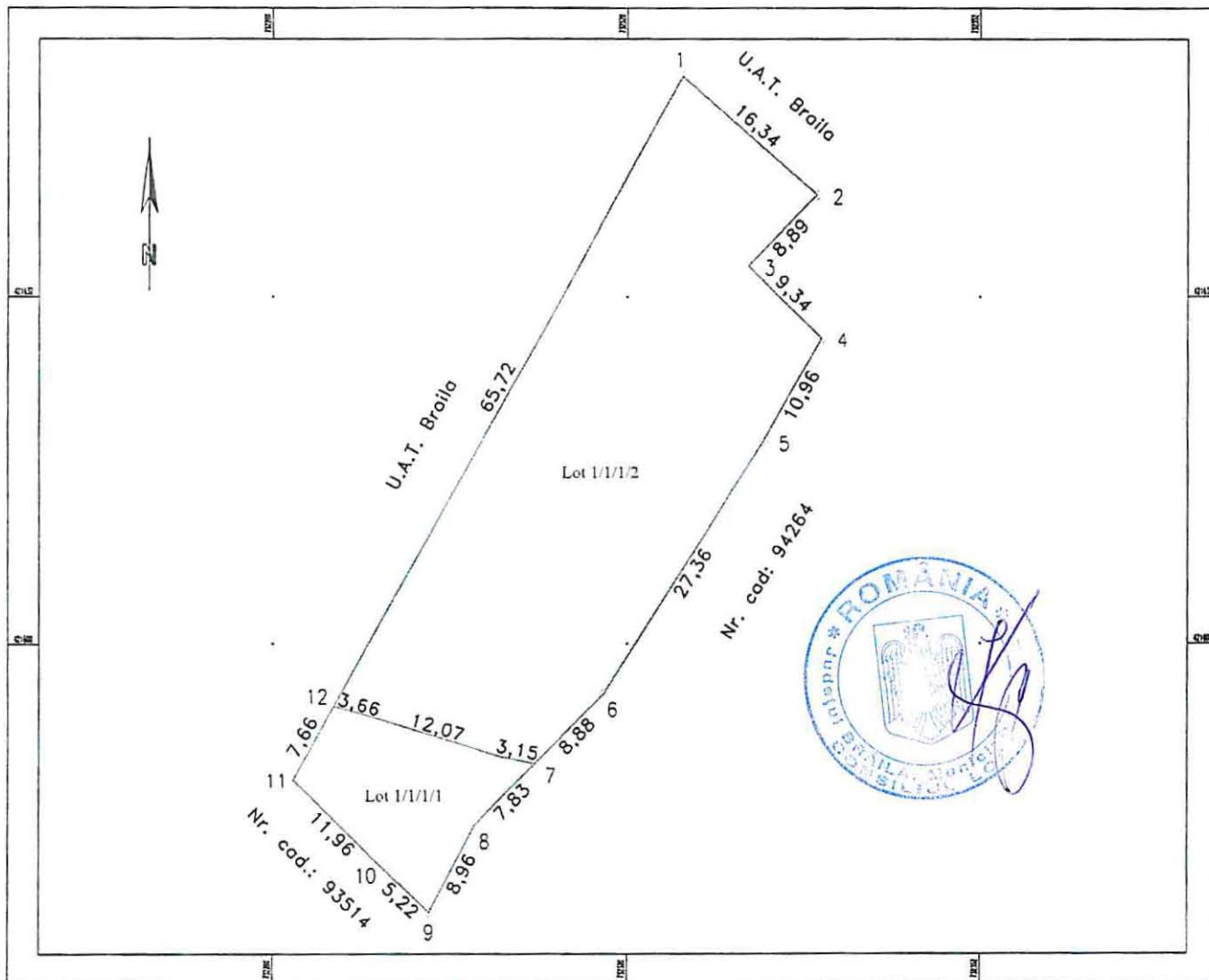


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500

Anexa nr. 2
LHCLM nr 534/30.09.2015

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90878	1445	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
90878		Braila



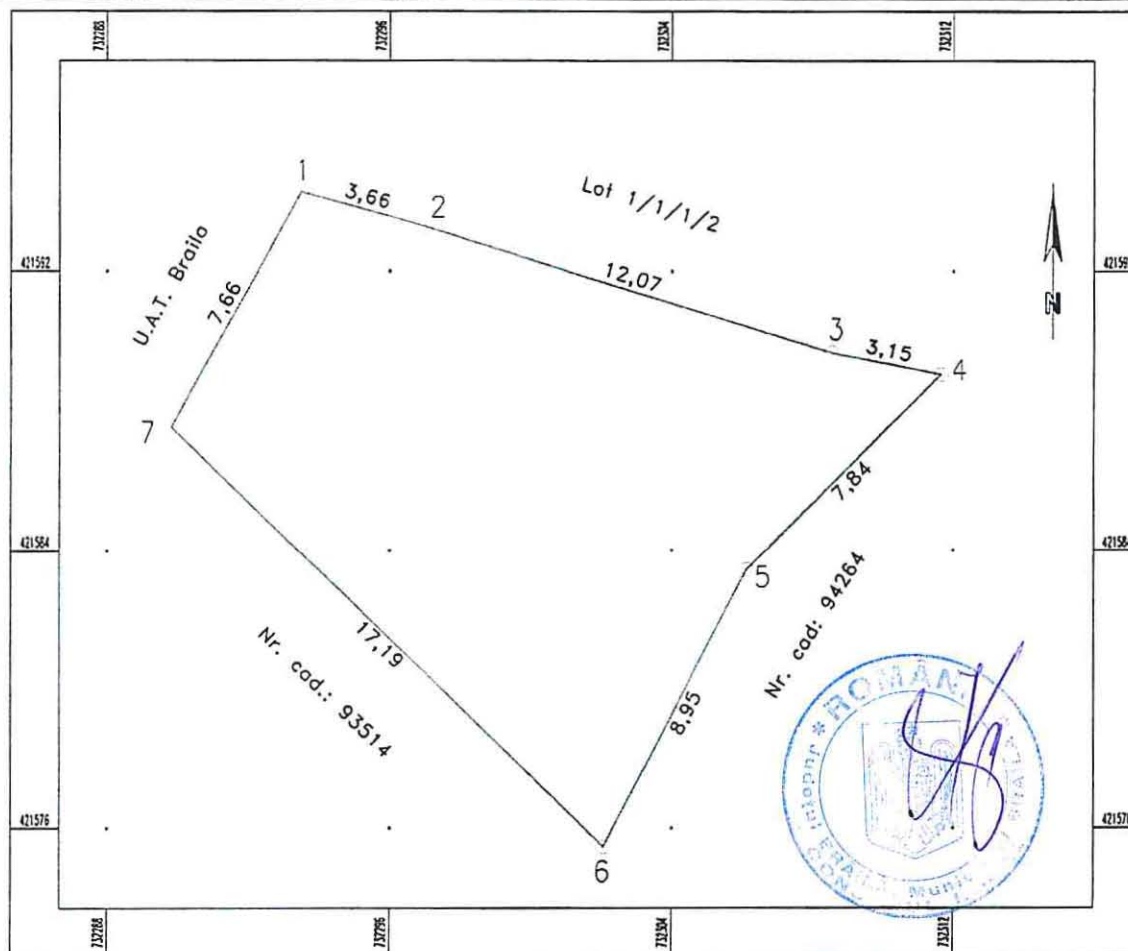
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata mp.	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata mp	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
90878	1445 mp	Cc					Lot 1/1/1/1
			teren intravilan		199	Cc	
							Lot 1/1/1/2
			teren intravilan		1246	Cc	
TOTAL					1445 mp		
Emitant: SC BRAISURV IMOB SRL Confirm elucutarea masuratorilor la teren. Responsabilitatea informarii documentelor cadastrale si a corespundentei acestora cu realitatea din teren este a emitentului si a semnatarului.				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa			

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Annex nr. 2.1
La HCM nr. 534/30.09.2019

Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	199	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	199	Intre punctele : 1-2-3-4 nematerializat, 4-5-6 nematerializat, 6-7 gard metal, 7-1 gard metal;
TOTAL		199	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 199 mp			

Suprafata totala masurata a imobilului = 199 mp



Inspector

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

Semnatura si parafa

Data.....

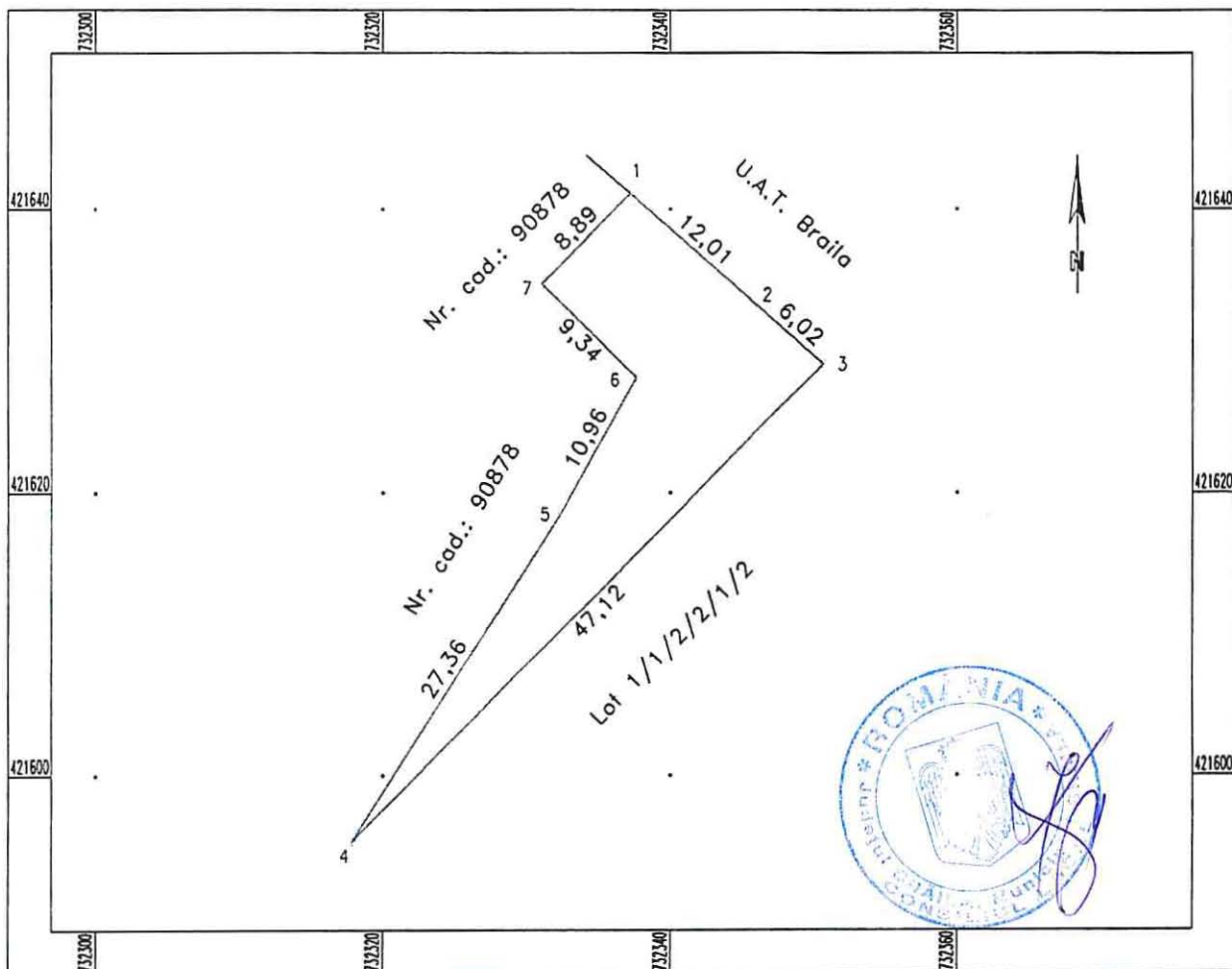
Stampila B.C.P.I.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului *ANEXA nr. 3*

Scara 1:200

Lu HCLM nr. 534/30.09.2019

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	323	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	323	Intre punctele: 1-2-3 gard metal, 3-4 nematerializat, 4-5-6-7 gard metal, 7-1 gard metal,
TOTAL		323	

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 323 mp

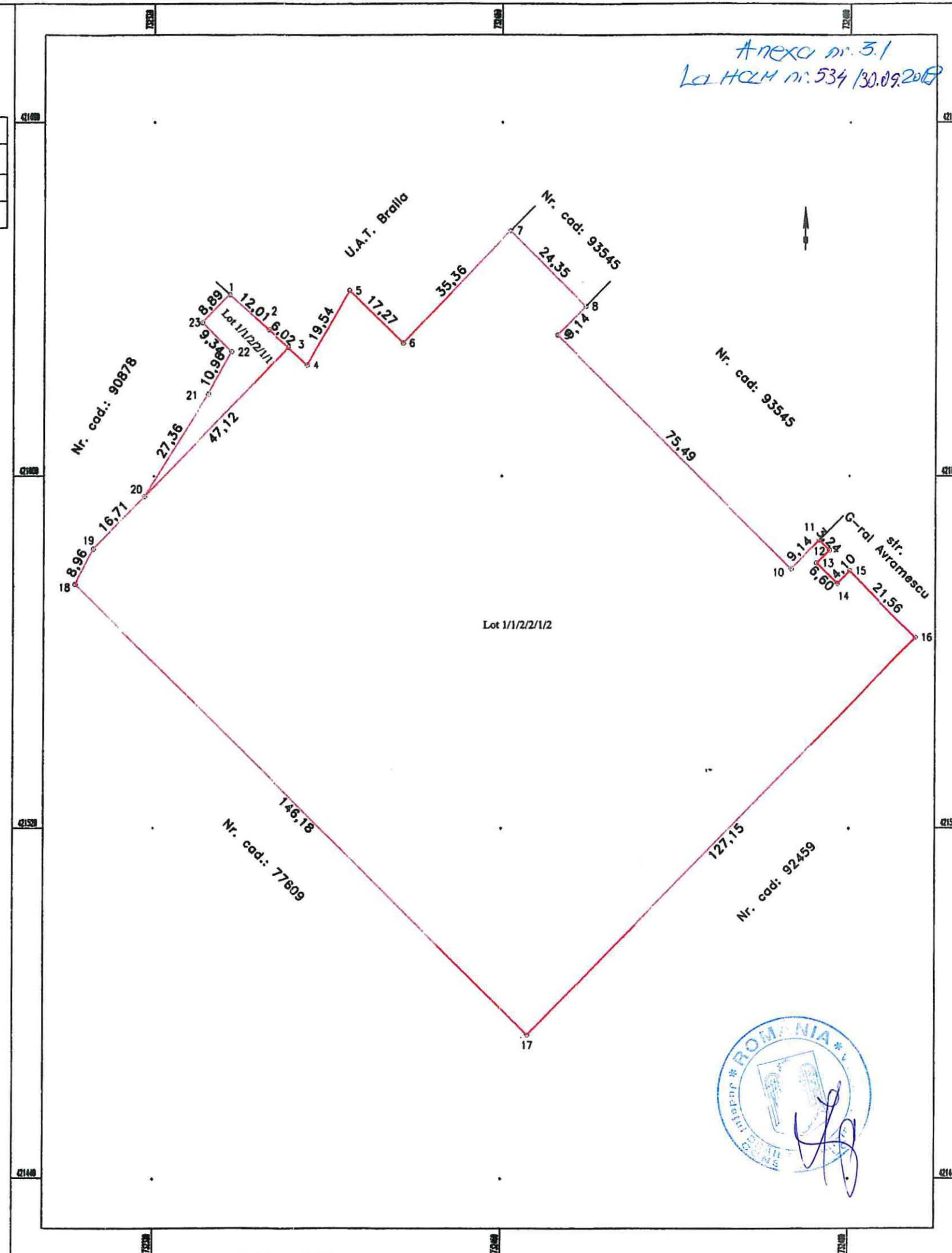
Executant: S.C. BRAISURV IMOB S.R.L. CERTIFICAT Confirm executarea masuratorilor la teren, corespunzătoare întocmirii documentației cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și stampila <i>(Stampila S.C. BRAISURV IMOB S.R.L. Nr. 0658/2015)</i>	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data
--	--

Stampila B.C.P.I.

Scara 1:1000

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
94264	17838	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
94264		Braila

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata mp.	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata mp	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
94264	17838 mp	Cc					Lot 1/1/2/2/1/1
			teren intravilan		323	Cc	
							Lot 1/1/2/2/1/2
			teren intravilan		17515	Cc	
TOTAL	17838 mp				17838 mp		
Executant: SC BRAISURV IMOB SRL				Inspector			
Confirm executarea masuratorilor terenului, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren				Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Semnatura si stampila				Semnatura si parafa			
Data:				Stampila B.C.P.I. Data:			



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

67826/ 24. IUL. 2019

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
94264	17838	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/1
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



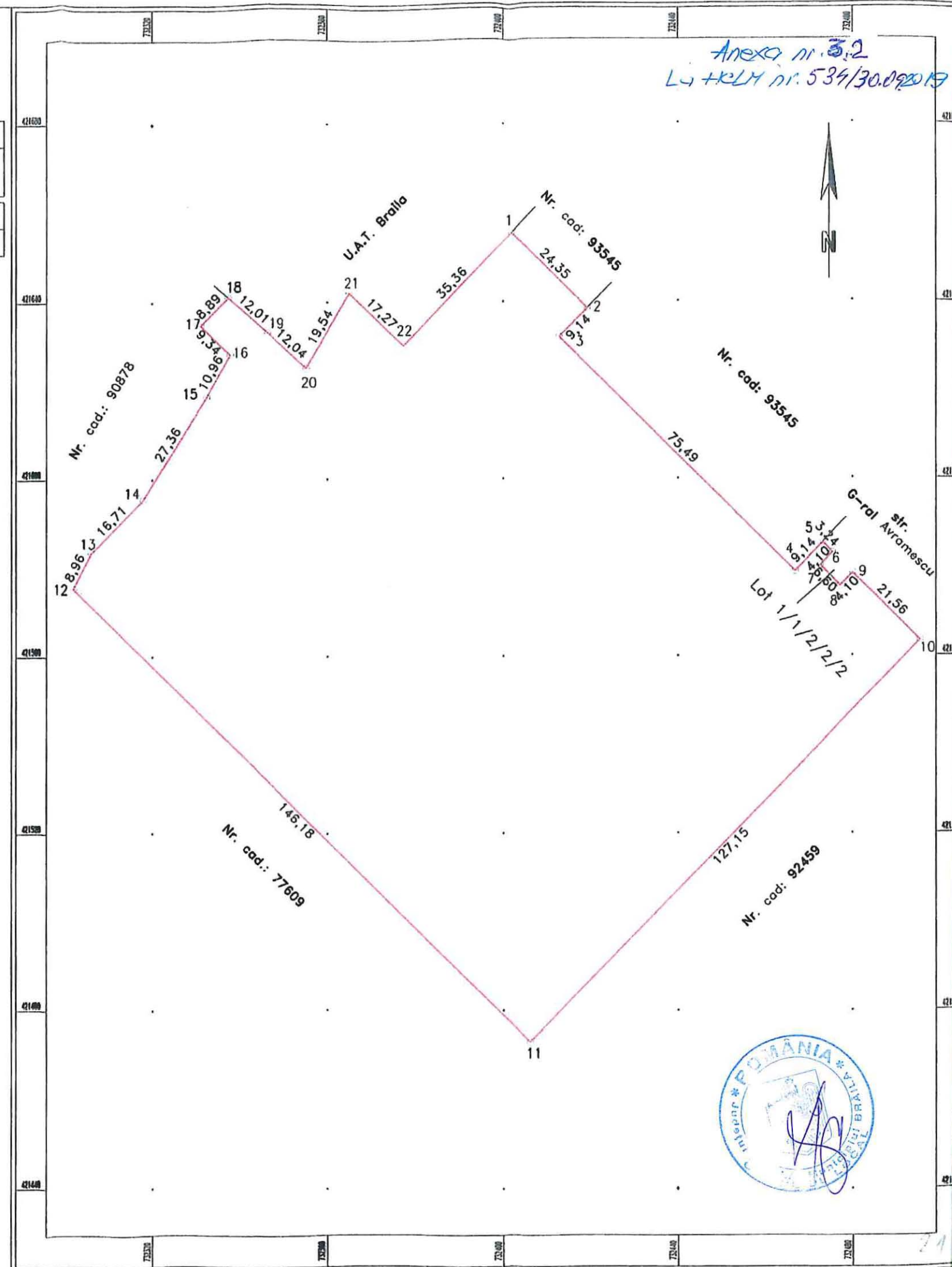
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	17838	Intre punctele : 1-2 gard metal, 2-10 nematerializat, 10-11 nematerializat,
TOTAL		17838	11-12 gard metal, 12-16 nematerializat, 16-1 gard metal;

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 17838 mp

Executant: S.C. BRAISURY IMOB S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrati si in planul cadastral. Semnatura si stampila Data: 25. IUL. 2019 Stampila B.C.P.I.
---	--

Data: 19.07.2019



Scara 1:1000

67826/ 24. JUL. 2019

ALA DE CADASTRO SI PUBLICATII
E CADASTRU SI PUBLICATII
BRAILA
7

Anexo nr. 3:3
L+HLM nr. 534/30.09.2015





ANEXA NR. 4

la HCLM nr. 534 / 30.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 199 mp, situat în municipiul Braila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1

Adresa: Intravilan Braila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1

Proprietar: MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT

Solicitant: U.A.T. BRAILA

Destinatarul raportului: U.A.T. BRAILA

Valoarea estimată: valoare de piata= **124300 LEI**

Scopul evaluării : Estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra terenului, în suprafață de 199 mp, în vederea efectuării schimbului de terenuri dintre U.A.T. Braila si SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

Data de referință: 09.08.2019

Data întocmirii: 13.08.2019



Întocmit de: Săndulescu Silviu

Membru titular ANEVAR-Legitimția nr. 1857





Partea întâi - Introducere

I.1 Sinteza raportului :

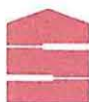
Obiectul evaluării este terenul intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 199 mp din municipiul Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1, alcătuit în totalitatea sa din:

- TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 199 mp

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în suprafață de 199 mp, în vederea efectuării schimbului de terenuri dintre U.A.T. Braila și SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

Tipul valorii estimate: VALOARE DE PIATA.





Raportul de evaluare a fost structurat astfel:

Partea întâi	-Introducere
Partea a doua	-Termenii de referință ai evaluării
Partea a treia	-Prezentarea datelor
Partea a patra	-Analiza pieței
Partea a cincea	-Analiza celei mai bune utilizări
Partea a șasea	-Evaluarea proprietății
Partea a șaptea	-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Anexe

**În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport,
au fost obținute următoarele valori:**

➤ **Abordarea prin piață**= 26287 euro echivalentul a 124300 lei

Valoarea estimată a dreptului de proprietate: **124300 LEI**

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.





I.2 Cuprinsul raportului

Partea întâi - Introducere

- I.1. - Sinteza raportului
- I.2. - Cuprinsul raportului
- I.3. - Certificarea evaluatorului

Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

- II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3 - Scopul evaluării
- II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5 - Tipul valorii
- II.6 - Data evaluării
- II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale
- II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11 - Declarația de conformitate
- II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

- III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.2 - Descrierea situației juridice
- III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor
- III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- III.5 - Istoricul proprietății subiect
- III.6 - Date privind impozitele și valorile de impozitare





Partea a patra - Analiza pieței

IV.1 - Definirea pieței

IV.2 - Analiza cererii solvabile

IV.3 - Analiza ofertei competitive

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 - Abordări în evaluare

VI.2 - Metoda comparației directe

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

VII.2 - Concluzia asupra valorii

Anexe





I.3 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Săndulescu Silviu certific că în estimarea valorii am utilizat abordările, metodele și procedurile așa cum am considerat necesar în circumstanțele respective, ținându-se cont de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2019.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane și declar că am inspectat personal proprietatea subiect.

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar că sunt competent și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Onorariul ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2019.

La data elaborării acestui raport, declar că sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.



Semnătura,





Partea a doua - Termeni de referință

II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul Săndulescu Silviu declar că, la data elaborării prezentului raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

U.A.T. BRAILA si SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

II.3 - Scopul evaluării

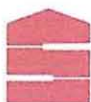
Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în suprafață de 199 mp, în vederea efectuării schimbului de terenuri dintre U.A.T. Braila si SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil situat jud. Brăila, intravilan mun. Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1, alcatuit din teren în suprafață de 199 mp.

Conform actelor de proprietate studiate și a informațiilor deținute, reiese că dreptul de proprietate studiat este deplin și revine în totalitate MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT.





II.5 - Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2019:

„ Valoarea de piață 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. ”

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare, respectiv:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2019:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile





II.6 - Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de proprietarul imobilului subiect până la data de 09.08.2019, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate.

Data de referință a evaluării este: 09.08.2019

Data inspecției este: 09.08.2019

Data întocmirii raportului este: 13.08.2019

II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspecția fizică a imobilului subiect a fost efectuată în data de 09.08.2019. Identificarea și analiza amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestora au fost efectuate la fața locului, în conformitate cu planurile anexate. Totodată au fost efectuate și fotografiile la exteriorul proprietății.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, ele au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit sau expertiză, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice etc.

În procesul de evaluare au fost luate în considerare informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și studiile proprii asupra pieței specifice evaluate. De asemenea s-au utilizat





informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Datele statistice de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, site-uri de specialitate, cataloage Iroval-București.

II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile economice generale necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila
- Publicații și portale care publică anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro
- Lucrări specializate editate de editura IROVAL BUCUREȘTI
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2019
- Site-ul primăriei municipiului Brăila

Informațiile specifice necesare care descriu proprietatea și conțin elemente pentru aplicarea metodelor de evaluare adecvate, respectiv:

- Documentele și actele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de proprietar:





- Extras de Carte Funciară
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare

II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale

► Ipoteze:

• Se presupune că actele de proprietate, prezentate de proprietar, sunt valabile. Nu s-au făcut verificări sau investigații suplimentare cu privire la situația juridică a imobilului. Nu se asumă nicio responsabilitate legat de actele de proprietate prezentate.

• Se presupune că imobilul este în concordanță cu reglementările și restricțiile locale și naționale privind mediul înconjurător.

• Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale amplasamentului sau structurii și finisajelor construcțiilor de pe acesta ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nefiind specialist în structuri am considerat proprietatea într-o condiție normală cu utilitățile ei. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

• Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase.

• Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în imobil, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății.





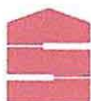
- Valoarea estimata este valabilă doar la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Situația actuală a proprietății și 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.
- Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza ca a fost stăpânită responsabil și administrată competent.

II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către administratorul U.A.T. BRAILA, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la punctele II. 2, II.3, este confidențial și nu poate fi făcut public iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de o terță persoană.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță.
- Raportul de evaluare, nici părți ale raportului (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al





evaluatorului.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

II.11 - Declarația de conformitate

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar ca metodologia de întocmire a prezentul raport de evaluare a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2019, ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS-Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103 , IVS 199, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR .

II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

- Opinia finală asupra valorii imobilului este exprimată în *Lei* și *Euro*. Astfel, raportarea valorilor este făcută în Lei și Euro, cifrele fiind rotunjite.

- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)





Partea a treia - Prezentarea datelor

III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat în Sud Est-ul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Resedința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este situat la 199 km N-E de București. Brăila se situează la 6°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică, având ca județe vecine: la N Galați, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița în S, Constanța în S-E și Tulcea în E.

La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se află Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara și Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 în orașul Brăila), adică 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuitori/km², principală naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce trăiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, rromi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului.

Clima este temperat continentală, caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Imobilul supus evaluării este amplasat într-o zonă predominantă de proprietăți rezidențiale și comerciale pe incinta foste fabrici PAL. Accesul la proprietatea subiect se face prin imobilele cu numerele cadastrale 91199 și 91197 situate în partea de nord, sud respectiv vest și prin strada Gheorghe Avramescu în partea de est. În zonă se găsesc instituții edilitare, de învățământ





gimnazial, liceal și de cult, agenții bancare, restaurante, farmacii.

Imobilul se află în apropierea stațiilor pentru transport urban. Ambientul este liniștit și civilizat iar gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru orașul Braila. Pe o rază de aproximativ 250 m, de la proprietatea subiect, zona este slab circulată iar nivelul fonic este acceptabil.

III.2 - Descrierea situației juridice

Conform actelor de proprietate puse la dispoziție, imobilul din intravilan Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1, Jud. Brăila este înscris în Cartea Funciara nr. 90878 a localității Brăila cu NR. CAD: 90878 . Proprietarul a prezentat următoarele acte de proprietate:

- Extras de Carte Funciară
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare

Din analiza și studierea documentelor, reiese că MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT deține dreptul de proprietate deplin asupra întregului imobil.

III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției au rezultat următoarele aspecte :

- Proprietatea subiect este în suprafață totală de 199 mp, categoria curți-construcții, este plan și neregulat.



- Imobilul este nematerializat in partea de N si de E
- Imobilul este materializat in partea de S si de V prin gard metal.
- Accesul se face din prin imobilele vecin din partea de N.

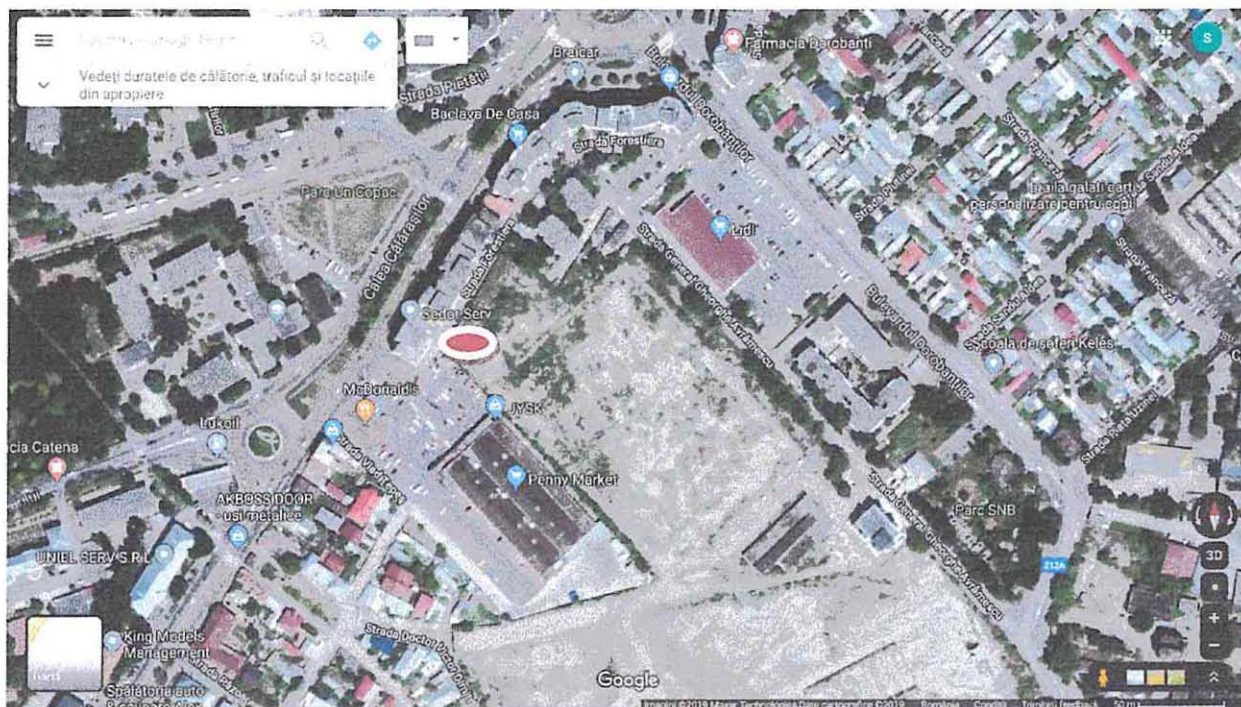
Vecinătăți :

- la nord: proprietate U.A.T. BRAILA, respectiv Lotul 1/1/1/2
- la est: SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL, cu numarul cadastral: 94264
- la sud: Imobil cu numar cadastral: 93514
- la vest: proprietate U.A.T. BRAILA

- Locația beneficiază de utilitățile: apă, curent, gaze și canalizare în apropierea proprietatii, la aproximativ 20 m.

Stare generală: bună.

Amplasare imobil:





III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul

III.5– Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 199 mp, este detinut de MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT. Imobilul provine din dezmembrarea unui imobil cu suprafata de 1445 mp, cu numar cadastral: 90878.

III.6– Date privind impozitele și valorile de impozitare

Conform proprietarului nu există restanțe privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.





Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)





IV.2 - Analiza cererii solvabile

Cererea solvabilă de pe piața imobiliară reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Deși apetitul românilor pentru achiziții și-a revenit semnificativ în ultimii doi ani, puterea de cumpărare a acestora este încă una limitată. Astfel, potrivit unui studiu realizat recent de Imobiliare.ro, prețul este în continuare factorul cu cea mai mare greutate în ochii potențialilor clienți fiind luat în calcul de 76,9% dintre aceștia; pe locul al doilea se situează zona (cu o pondere de 53,7%), urmată de confortul imobilului (36,6%), de apropierea de utilități (33,7%) și de vechimea imobilului (21,4%).

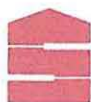
Brăila se situează pe locul 30, la nivel național, în ceea ce privește salariul mediu net, cu un câștig mediu lunar de 1530 lei. Totodată, municipiul Brăila are o pondere de 49% de salariați din totalul populației active din județ.

Județul Brăila a înregistrat, la finele lunii noiembrie, 6.128 de șomeri, din care 2.293 sunt femei și 3.835 bărbați. Din numărul total, doar 569 brăileni mai primesc încă șomaj, restul de 5.559 fiind cei care stau acasă fără loc de muncă și fără vreun venit lunar, potrivit datelor furnizate de Agenția Județeană de Ocupare de Forței de Muncă (AJOFM) Brăila.

Cei mai mulți șomeri sunt din mediul rural, în proporție de 79,7%. “La nivelul județului Brăila, rata șomajului înregistrat la 30 noiembrie 2018 a fost de 4,93%, cu 0,03 puncte procentuale mai mare decât cea înregistrată la 31.10.2018 și 1,88 puncte procentuale mai scăzute decât cea înregistrată la aceeași dată a anului anterior (a fost de 6,81%). Referitor la șomajul înregistrat pe sexe, la 30 noiembrie 2018, rata șomajului masculin a fost de 5,53%, iar rata șomajului feminin a fost de 4,16%” se menționează în comunicatul de presă emis de AJOFM Brăila.

Dintre cei 6.128 de șomeri brăileni, 89% au un nivel de pregătire primar, gimnazial și





profesional, 7,7% au absolvit liceu ori școli postliceale, iar alți 3,2% sunt absolvenți ai facultăților.

De la începutul acestui an, piața rezidențială autohtonă a fost mai activă comparativ cu anii precedenți. Deși activitatea pe piața imobiliară s-a mai redus de la intrarea în vigoare a legii dării în plată, interes pentru achiziții există încă, mai ales pe segmentul locuințelor pretabile pentru credite Prima Casă dar și pentru terenuri cu potențial comercial în vederea investițiilor.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, de terenuri libere în zona imobilului subiect și în zone similare, se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri libere sau terenuri cu locuințe aferente. Aceasta mai poate fi reprezentată și de investitori care cumpără teren/terenuri cu locuințe aferente, pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietatea imobiliară subiect și proprietăți similare nu este în creștere. Tranzacțiile se desfășoară în termen mai lung, dar în concordanță cu analiza pieței imobiliare, există cerere pentru cumpărare în zonă.

Cererea de cumpărare potențială se adresează segmentului de familii și investitori cu venituri mari și este relativ mică/medie.

IV.3 - Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea și producția produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, din analiza





inventarului proprietăților competitive de pe piața imobiliară a municipiului Brăila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale, site-uri de specialitate, ofertele agențiilor imobiliare cât și ca urmare a interviurilor luate diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, am ajuns la următoarele concluzii:

- Piață relativ mobilă pe segmentul vânzări terenuri libere
- Oferta de vânzare medie-diversificată
- Prețul pentru terenuri similare în municipiul Brăila este situat între 50-199 euro/mp

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții. Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se află în dezechilibru.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este relativ mic/mediu.





Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2017 - Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

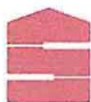
În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezabilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Conform actelor puse la dispoziție evaluatorului, proprietatea subiect se învecinează cu proiectul „COMPLEX REZIDENTIAL CU FUNCTII COMPLEMENTARE”. Conform specificațiilor și informațiilor transmise este vorba despre o zonă mixtă, care va conține locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații de producție, zona retail, și alte funcțiuni complementare acestora. Toate, pe terenul în suprafață totală de 111.870 mp unde a funcționat în trecut fabrica PAL. Zona luată în calcul are la Nord -



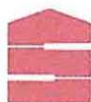


B-dul Dorobanților; la Sud - Str. Fluierului, Odessa, Zânelor; la Est - str. Gen. Avramescu; la Vest - Calea Călărașilor. În interiorul complexului vor fi amplasate dotări complementare constând în amenajare spații de retail și/sau hotel de lux, centre de afaceri - reprezentanțe bănci. De asemenea, se solicită a fi amplasate dotări de cartier - complex multifuncțional civic (bibliotecă, club, sala de întruniri, alimentație publică). Modernizarea și dezvoltarea circulației va trebui să aibă în vedere înființarea a două sensuri giratorii, unul în interiorul suprafeței studiate, care să facă legătura fluent între traficul descărcat din Calea Călărașilor pe Strada Forestieră spre Strada Debarcaderului cu preluarea traficului intern generat de formarea noilor străzi în interiorul suprafeței de 11,18 ha, iar al doilea la intersecția străzii General Avramescu cu Str. Debarcaderului pentru a satisface nevoia de fluidizare a intersecției.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea subiect a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării de tip comercial și rezidențial, care respectă criteriile CMBU:

- Permisibilitatea legală: analiza conformării construcțiilor a fost efectuată conform documentelor puse la dispoziție și ținând cont de reglementările urbanistice, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;
- Posibilitatea fizică: prin inspecție și analizarea documentelor, au fost studiate vecinătățile, dimensiunile, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, topografia;
- Fezabilitatea financiară: a implicat analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care s-au scăzut cheltuielile de exploatare, obținându-se astfel profitul net. S-a determinat că utilizarea cu destinațiile comercială și rezidențială sunt singurele fezabile financiar deoarece pentru alte destinații nu există cerere în zona specifică.
- Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare): Datorită amplasării, și ținând cont de reglementările urbanistice și de forma imobilului,





destinația **mixta (Rezidentiala si Comerciala)** este cea care conduce la cea mai mare valoare a terenului.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Mximum productivă
Comerciala	Da	Da	Da	Da
Rezidentiala	Da	Da	Da	Da

În aceste condiții și datorită amplasării și reglementărilor urbanistice existente, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății pentru destinația **REZIDENTIALA si COMERCIALĂ**.

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

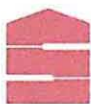
VI.1 – Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele 3 abordări în evaluare, recunoscute de Standardele de evaluare ANEVAR, sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost





1. Abordarea prin piață este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut”. Valoarea de piață poate fi deci determinată în urma analizei prețurilor de pe piață ale activelor comparabile. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații de piață suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații de piață suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață este limitată sau neaplicabilă.

2. Abordarea prin venit este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.”

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

3. Abordarea prin cost este definită ca fiind „O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a





deprecierii. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea unor probleme care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări, în care terenul nu poate fi separat de construcție.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii, menționate anterior și sunt după cum urmează:

- **Metoda comparației directe**
- **Metode alternative:**

- *Extracția de pe piață*

Este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.





▪ **Alocarea(proporția):**

Este cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Această metoda nu a fost utilizată, deoarece există ofertă de terenuri în zonă .

▪ **Tehnicile capitalizării venitului:**

◦ **Capitalizarea directă: Metoda reziduală:**

Poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Această metodă nu a fost utilizată deoarece nu îndeplinesc cumulativ condițiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2019.





◦ *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare:*

Reprezintă o metodă prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Această metodă nu a fost utilizată, deoarece in zonă nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

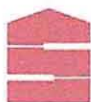
◦ *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării*

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii și dezvoltarii este utilizata în studii de fezabilitate și în evaluari în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Această metodă nu a fost utilizata, deoarece rata de actualizare, rata de absorbtie, costurile indirecte și randamentul nu sunt concludente.





VI.2 – Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, se va utiliza comparația directă, tehnică procentuală/cantitativă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou care are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, paginile web ale diferitelor firme imobiliare.

- Detalii referitoare la comparabilele 1, 2, 3, 4, 5 se găsesc în ANEXA 3

VANZARI TERENURI SELECTATE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Localizare	Braila, Bd-Dorobantilor-Bariera	Braila, Zona Bariera, langa Lidl, pe Dorobanti	Braila, Str. Gratiei, nr. 30	Cal. Galati colt cu str. Rahova	Braila, Str. Rosiori, nr. 7B, langa piata Concordia
Suprafata (mp)	1338	500	500	350	319
Deschidere la drum	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara
Utilitati	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Data	Similar	Similar	similar	Similar	Similar
Pret (EURO/mp)	142	190	120	143	150



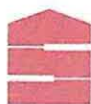


ANEXA nr. 1 - ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparație		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Explicatii ajustari
Identificare teren		Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1	Braila, Bd- Dorobantilor- Bariera	Braila, Zona Bariera, langa Lidl, pe Dorobanti	Braila, Str. Gratiei, nr. 30	Cal. Galati colt cu str. Rahova	Braila, Str. Rosiori, nr. 78, langa piata Concordia	
Pret vanzare (euro/mp)			142.00	190.00	120.00	143.00	150.00	
TIP COMPARABILA								
Tip comparabila			Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 5-15%
Ajustare procentuala			-5%	-15%	-5%	-5%	-5%	
Valoare ajustare			-7.10	-28.50	-6.00	-7.15	-7.50	
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)			134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE		fara	fara	fara	fara	fara	fara	
Ajustare procentuala			0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)			134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	

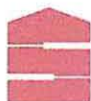
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Criteriul de comparatie	EURO/mp						
Pret vanzare		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
DREPT DE PROPRIETATE							
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
CONDITII DE FINANTARE							
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
CONDITII DE VANZARE							
Conditii de vanzare	Negartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
RESTRICTII LEGALE							
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
CONDITII DE PIATA							
Conditii de piata	Mai 2018	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	





LOCALIZARE							Au fost ajustate pozitiv comparabilele 3,4 acestea fiind poziționate în zone mai puțin atractive pentru piața specifică față de subiectul analizat.
Localizare	Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1	Braila, Bd- Dorobantilor- Bariera	Braila, Zona Bariera, langa Lidl, pe Dorobanti	Braila, Str. Gratiei, nr. 30	Cal. Galatii colt cu str. Rahova	Braila, Str. Rosiori, nr. 78, langa piata Concordia	
Ajustare procentuala		0%	0%	20%	10%	0%	
Valoare ajustare		0	0	23	14	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	136.80	149.44	142.50	
CARACTERISTICI FIZICE							Nu au fost necesare ajustari
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	136.80	149.44	142.50	
Suprafata (mp)	199	1338	500	500	350	319	Au fost ajustate pozitiv comparabilele 1,2,3,4,5, suprafetele acestora fiind mai mari si mai greu vandabile fata de proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		15%	5%	5%	3%	3%	
Valoare ajustare		20.24	8.08	6.84	4.48	4.28	
Pret ajustat (euro/mp)		155.14	169.58	143.64	153.92	146.78	
Utilitati	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	A fost ajustata pozitiv comparabila 2 aceasta avand mai putine utilitati in zona si la distanta mai mare in comparatie cu proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		155.14	169.58	143.64	153.92	146.78	
Drum acces/Vizibilitate	asfalt/medie	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	Au fost ajustate negativ comparabilele 1, 2, 3, 4, 5 acestea avand drumul de acces si vizibilitatea superioara proprietatii subiect, pe piata specifica.
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-23	-25	-14	-15	-15	
Pret ajustat (euro/mp)		131.86	144.14	129.28	138.53	132.10	
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	Nu au fost necesare ajustari deoarece imobilul supus evaluarii se invecineaza la V cu proprietarii imobilului cu care se va face schimb, respectiv tot cu S.C. ORANGE DEVELOPMENT
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		131.86	144.14	129.28	138.53	132.10	
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		131.86	144.14	129.28	138.53	132.10	
CARACTERISTICI ECONOMICE							Nu au fost necesare ajustari
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		131.86	144.14	129.28	138.53	132.10	
CEA MAI BUNA UTILIZARE							Nu au fost necesare ajustari
Cea mai buna utilizare	Mixta	Mixta	Mixta	Residentiala	Mixt	Mixt	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		131.86	144.14	129.28	138.53	132.10	
Ajustare totala neta		-3	-17	15	3	-10	Am fost selectata valoarea aferenta comparabilei 5, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acesteia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta (%)		-2%	-11%	13%	2%	-7%	
Ajustare totala bruta		44	34	44	33	19	
Ajustare totala bruta (%)		32.3%	20.8%	38.6%	24.6%	13.3%	
Pret ajustat		131.86	144.14	129.28	138.53	132.10	
Opinie abordare prin piata							
26287 EURO							
132.1 EURO/mp							
624.5 RON/mp							
4.7273 Curs valutar							
09.08.2019 Data evaluarii							
Opinie abordare prin piata rotunjita							
124300 RON							





Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

Abordarea prin piață-metoda comparațiilor directe: 26287 euro echivalentul a 124300 lei

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul și tipul proprietății studiate, cea mai pretabilă abordare este prin piață.
2. Precizia se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. În cadrul abordărilor prin cost și venit, informațiile privind unele ajustări ar putea să nu fie foarte exacte.
3. Cantitatea informațiilor. Informațiile privind ofertele/tranzacțiile sunt mult mai numeroase pe segmentul de piață studiat.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

VII.2- Concluzia asupra valorii

Valoarea estimată: VALOAREA DE PIATA = 124300 LEI

La cursul valutar de 4.6571 lei/EUR, valabil pentru data de 09.08.2019

Întocmit de Săndulescu Silviu



Data de referință: 09.08.2019

Data întocmirii: 13.08.2019



Membre titular ANEVAR - Legitimă nr. 1857

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE:

1	Acte de proprietate, planuri și schițe
2	Fotografii prorpietate subiect
3	Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

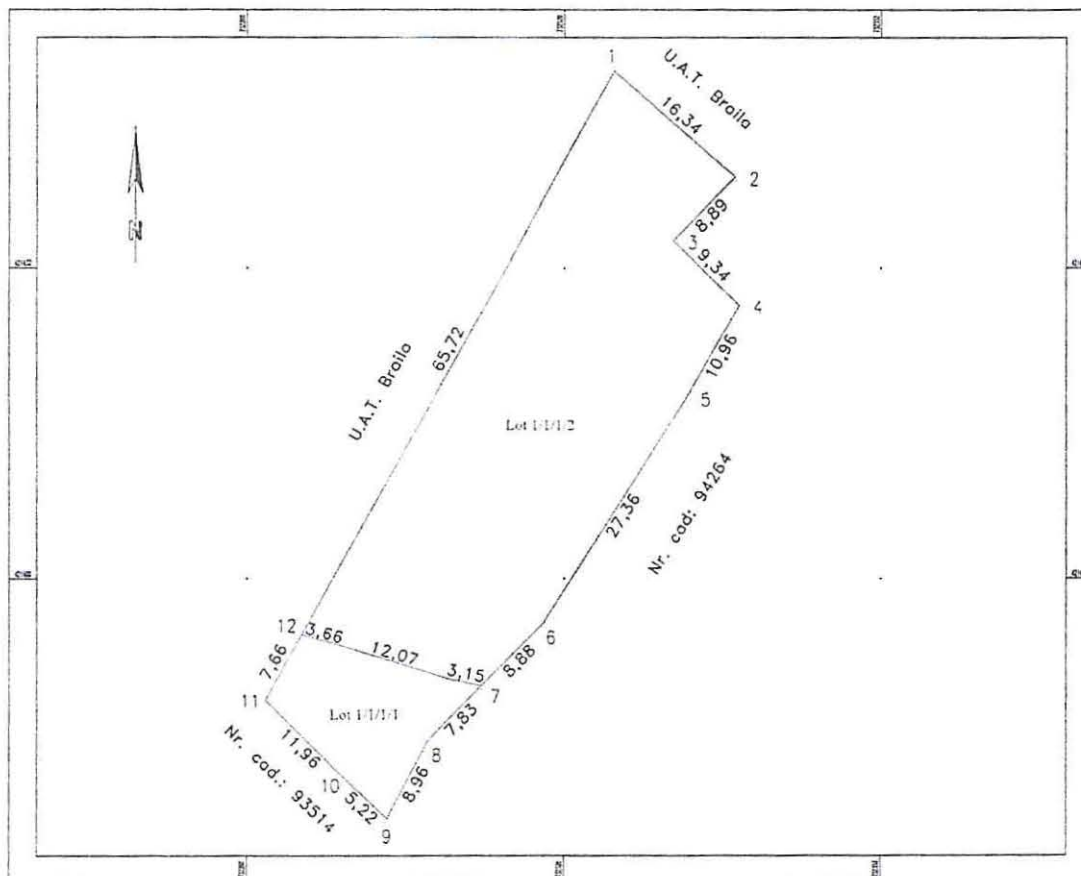


Anexa 1 - Acte de proprietate, planuri și schițe

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90878	1445	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
90878	Braila	



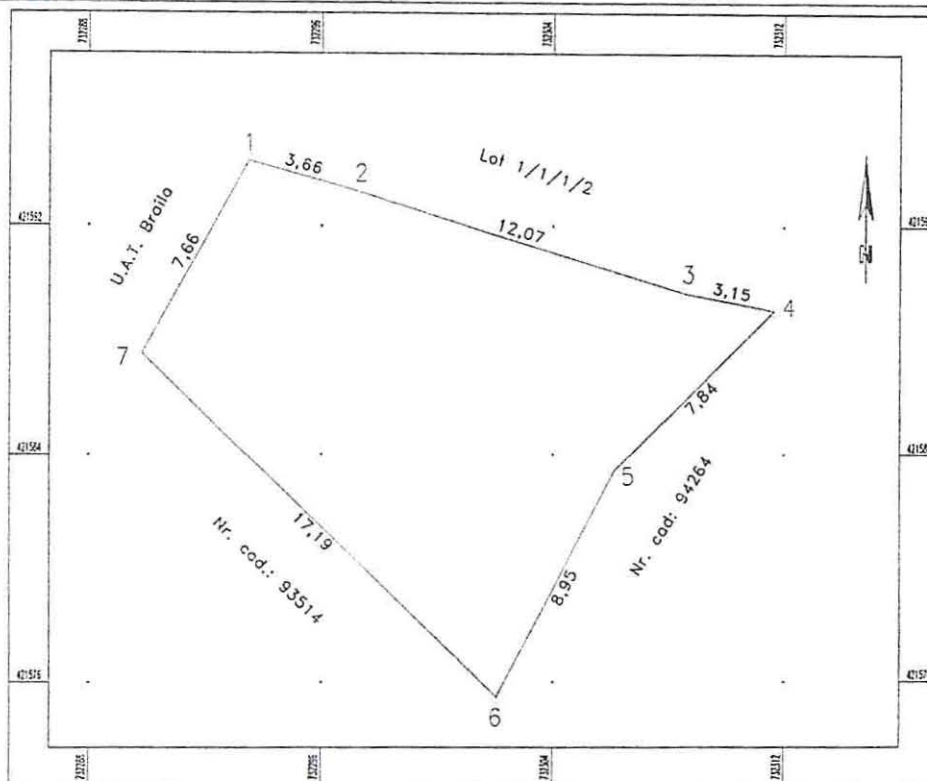
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata mp.	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata mp.	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
90878	1445 mp	Cc			199	Cc	Lot 1/1/1
			teren intravilan				
			teren intravilan		1246	Cc	Lot 1/1/2
TOTAL					1445 mp		
Executant: SC BRAISURY IMOB SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, veridicitatea informatiilor documentatiei cadastrale si sondajului de teren cu rezultatele din teren Semnatura si stampila				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa			

Anexa 1 - Acte de proprietate, planuri și schițe

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	199	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/1/1
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Ce	199	Intre punctele 1-2-3-4 nematerializat, 4-5-6 nematerializat,
TOTAL		199	6-7 gard metal, 7-1 gard metal;

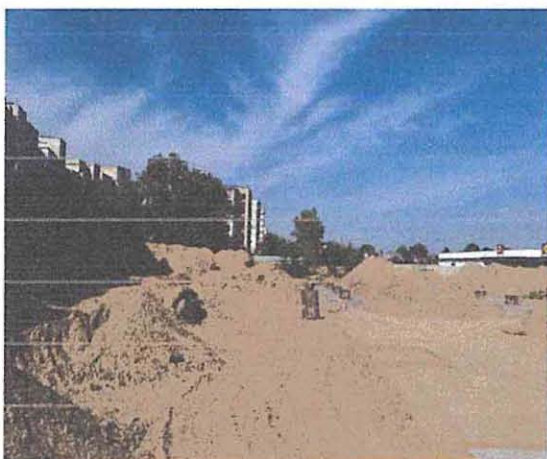
B. Date referitoare la constructii			
Cod. Constructie	Cod. grupa de constructii	Suprafata constructiei (m ²)	Observatii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 199 mp

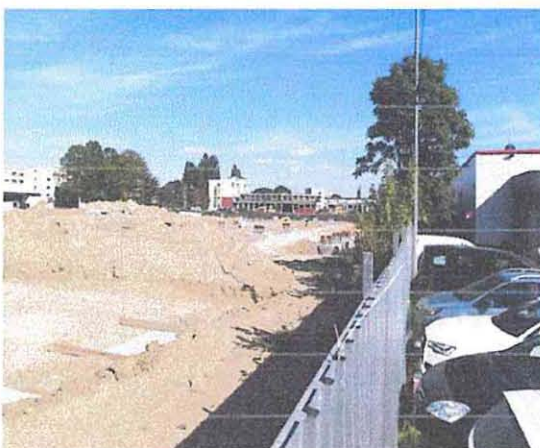
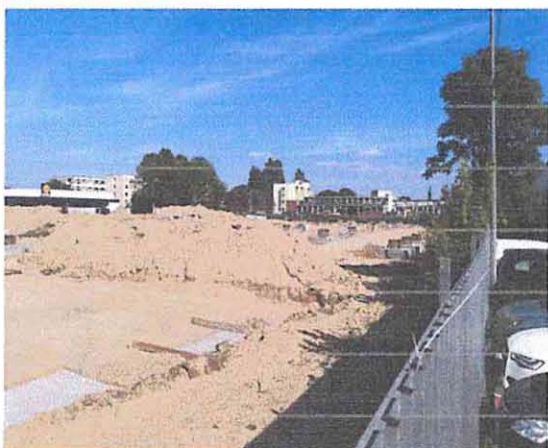
Executant: S.C. BRAISURY IMOB S.R.L. Candim a realizat masuratorile la teren Suprafata imobilului este de 199 mp Planul este elab. pe baza datelor cadastrale Nr. 1037/2015 VASILE SANDULESCU	Inspector: Centrim intravilanul imobilului pe baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral Semnatura si paza Data:
---	--

Schema B.C.P.1

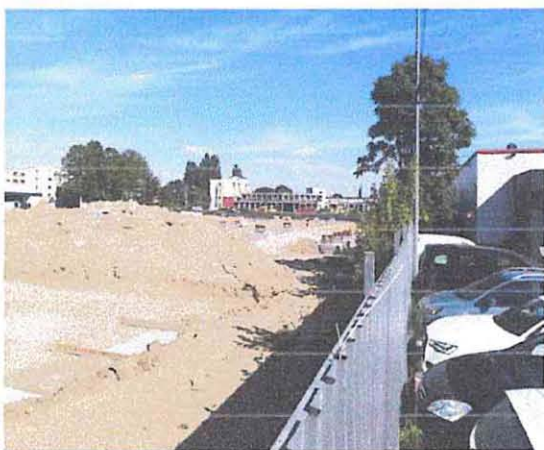
Anexa 2 – Fotografii proprietate subiect



Anexa 2 – Fotografii proprietate subiect



Anexa 2 – Fotografii proprietate subiect

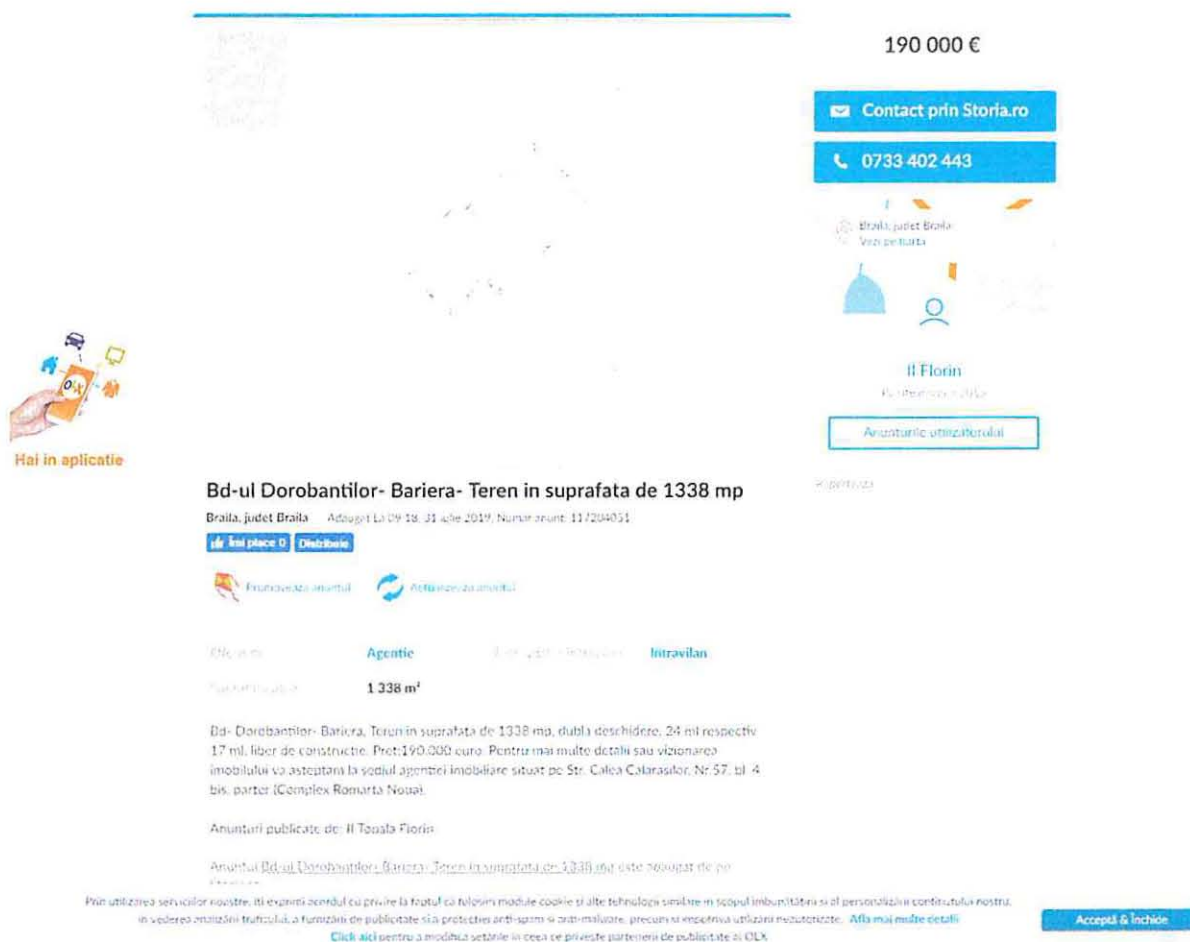


Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

Comparabila 1:

Bdul Dorobantilor, zona Bariera, S= 1338mp; 671 lei/mp; 142 euro/mp;

<https://www.olx.ro/oferta/bd-ul-dorobantilor-bariera-teren-in-suprafata-de-1338-mp-ID7WM7W.html#39098997a4>



The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main title is "Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp". The location is "Braila, judet Braila". The price is listed as "190 000 €". The area is "1 338 m²". The advertisement includes a map, a contact button, and a description of the plot. The description mentions "Bd- Dorobantilor- Bariera, Teren in suprafata de 1338 mp, dubla deschidere, 24 m respectiv 17 m, liber de constructie. Pret: 190.000 euro. Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Calarasilor, Nr. 57, bl. 4 bis, parter (Complex Romaria Noua)." The advertisement is published by "Il Florin".

190 000 €

Contact prin Storie.ro

0733 402 443

Braila, judet Braila
Vezi pe harta

Il Florin
Publicat de pe OLX

Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp

Braila, judet Braila Adaugat la 09:18, 31 iulie 2019, Numar anunt: 117204051

de-imi place 0 Distribuie

Fructificanta anuntul **Actiune anuntul**

1 338 m²

Bd- Dorobantilor- Bariera, Teren in suprafata de 1338 mp, dubla deschidere, 24 m respectiv 17 m, liber de constructie. Pret: 190.000 euro. Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Calarasilor, Nr. 57, bl. 4 bis, parter (Complex Romaria Noua).

Anunturi publicate de: **Il Florin**

Anuntul **Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp** este ocupat de pe OLX.ro

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimam acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru. In vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate si a protectiei anti-spam si anti-frauda, precum si in scopul utilizării noastre autorizate. **Afla mai multe detalii**

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX.

Acceptă & Închide

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

Comparabila 2:

Bariera, pe Dorobanti, langa Lidl; S= 500 mp; 898 lei/mp; 190 euro/mp

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-dorobantilor-bariera-lDa7N2z.html#Of18daa110>

Vand teren Dorobantilor-Bariera-LIDL-500mp-15ml deschidere

Braila, judet Braila - Adaugat la 07.07.11 iulie 2019. Numai anunt. 147629171

95 000 €

Agentie

Agentie

Intravilan

Suprafata teren:

500 m²

Teren de vanzare zona Dorobantilor-Bariera, 15m deschidere, liber de constructii, forma dreptunghiulara imprejurat cu gard. Pret fix. Excluz agentie imobiliara.



Hai in aplicatie



Vizualizare 184



Aplicatie de
Cautari imobiliare
Anunturi imobiliare
OLX.ro

Aplicatie de
Cautari imobiliare
OLX.ro



Prin utilizarea serviciilor noastre, în exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru și în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate pe OLX.

Acceptă & Închide

OLX

Braila

Adresa pe **111** pentru a vedea din nou complet

Adresa pe **111** pentru a vedea din nou complet

Vand teren Dorobantilor-Bariera

Braila, judet Braila - Adaugat la 07.07.11 iulie 2019. Numai anunt. 147629171

Exclusivitate de agentie

Exclusivitate de agentie

Agentie

Agentie

Intravilan

Suprafata teren:

500 m²

Teren de vanzare zona Dorobantilor-Bariera, 15m deschidere, liber de constructii, forma dreptunghiulara, pret fix. Excluz agentie imobiliara.

100 000 €

Trimite mesaj

0725 874 830

Braila, judet Braila

Braila, judet Braila

Braila, judet Braila

Braila, judet Braila

Braila, judet Braila

Braila, judet Braila



Hai in aplicatie

Contactează vânzătorul

0725 874 830

Pentru semnatura ta

Acceptăm folosirea cookie-urilor. Continuarea navigării implică acceptarea lor. [Afla mai multe detalii](#)

ACCEPT

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

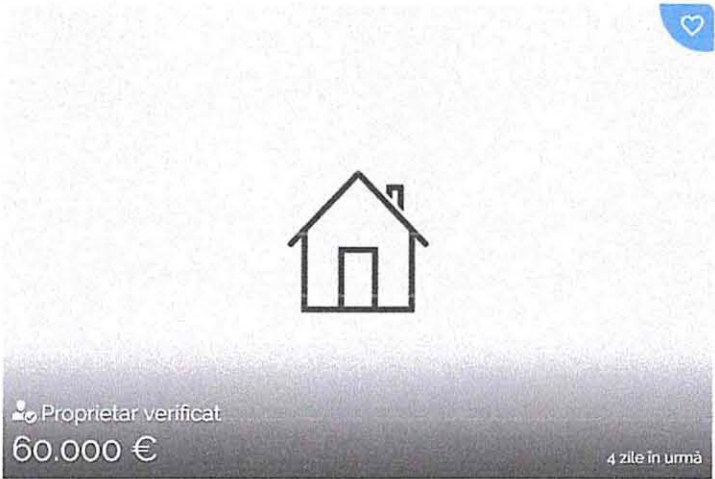
Comparabila 3:

Str. Gratiei, nr. 30, langa bld. Dorobantilor; S= 500 mp; 567 lei/mp; 120 euro/mp;

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-dorobanti-26031635>

Teren de vânzare cu 500 mp

» Braila » Braila » Dorobanti » Teren de vanzare



Proprietar verificat
60.000 €

4 zile în urmă

Contact

Salvează

Steluta

0746582103

Chat WhatsApp »

Teren de vanzare

Detalii

Preț / m²:	120 €	Deschidere stradală:	30 m
Suprafață utilă:	500 m²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Vand teren, 500 m patrați pe strada Gratiei nr. 30, Braila

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

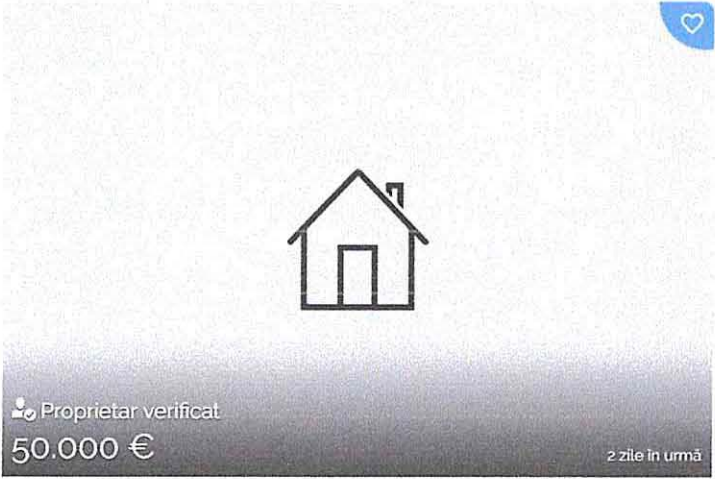
Comparabila 4:

Cal. Galati colt cu str. Rahova; 350 mp; 675.34 lei/mp; 143 euo/mp;

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/350-mp-teren-vanzare-calea-galati-2-12839799>

Teren de vânzare cu 350 mp

» Braila » Braila » Calea Galati » Teren zona A, deschidere 9m



Proprietar verificat
50.000 €

2 zile în urmă

vânzător

Rox
50.000 € 21.11.2019
0740853281
0755331909

Detalii

Preț / m ² :	142.86 €	Deschidere stradală:	9 m
Suprafață utilă:	350 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcție
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Suprafata teren 350mpFront stradal 9mBraila, zona Calea Galati Str. Rahova 404/Aproape de
Centrul. Teren utilitatilor. Braila 2 se am. utilitatilor, strada, caile, auto si zone utilitatilor, zona utilitatilor

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

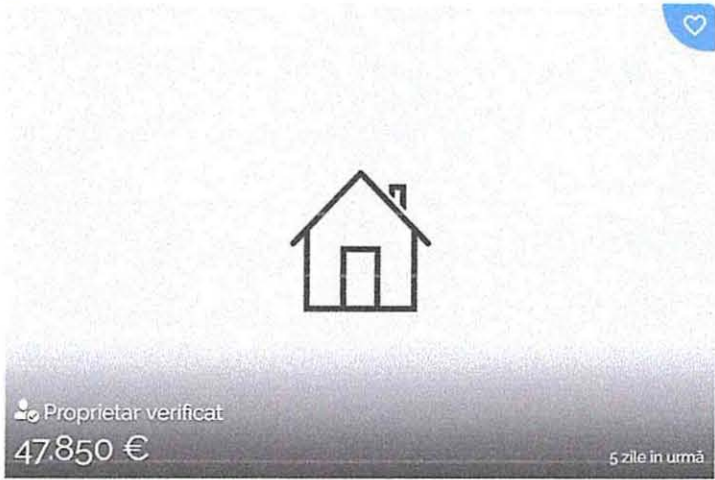
Comparabila 5:

Str. Rosiori, nr. 7B, langa piata Concordia; S= 319 mp; 709 lei/mp; 150 euro/mp;

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/319-mp-teren-vanzare-braila-braila-30196623>

Teren de vânzare cu 319 mp

» Braila » Braila » Vand teren



Proprietar verificat

47.850 €

5 zile în urmă

Contact

Salvează

Dinu

0744550775

Chat WhatsApp

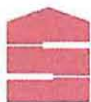
Vand teren

Detalii

Preț / m²:	150 €	Deschidere stradală:	0.5 m
Suprafață utilă:	319 m²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren suprafata 319m patreți langa Piata Concordia Str Rosiori nr. 7B



ANEXA NR. 5
la HCM nr. 534 / 30.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 323 mp, situat în municipiul Braila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1

Adresa: Intravilan Braila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1

Proprietar: S.C. ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L.

Solicitant: U.A.T. BRAILA

Destinatarul raportului: U.A.T. BRAILA

Valoarea estimată: valoare de piata= **195800 LEI**

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra terenului, în suprafață de 323 mp, în vederea efectuării schimbului de terenuri dintre U.A.T. Braila si SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

Data de referință: 09.08.2019

Data întocmirii: 13.08.2019



Întocmit de: Săndulescu Silviu

Membru titular ANEVAR-Legitimția nr. 1857





Partea întâi - Introducere

I.1 Sinteza raportului :

Obiectul evaluării este terenul intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 323 mp din municipiul Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1, alcătuit în totalitatea sa din:

- TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 323 mp

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în suprafață de 323 mp, în vederea efectuării schimbului de terenuri dintre U.A.T. Braila și SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

Tipul valorii estimate: VALOARE DE PIATA.





Raportul de evaluare a fost structurat astfel:

Partea întâi	-Introducere
Partea a doua	-Termenii de referință ai evaluării
Partea a treia	-Prezentarea datelor
Partea a patra	-Analiza pieței
Partea a cincea	-Analiza celei mai bune utilizări
Partea a șasea	-Evaluarea proprietății
Partea a șaptea	-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Anexe

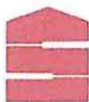
**În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport,
au fost obținute următoarele valori:**

- **Abordarea prin piață**= 41425 euro echivalentul a 195800 lei

Valoarea estimată a dreptului de proprietate: 195800 LEI

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.





I.2 Cuprinsul raportului

Partea întâi - Introducere

- I.1. - Sinteza raportului
- I.2. - Cuprinsul raportului
- I.3. - Certificarea evaluatorului

Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

- II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3 - Scopul evaluării
- II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5 - Tipul valorii
- II.6 - Data evaluării
- II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale
- II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11 - Declarația de conformitate
- II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

- III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.2 - Descrierea situației juridice
- III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor
- III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- III.5 - Istoricul proprietății subiect
- III.6 - Date privind impozitele și valorile de impozitare





Partea a patra - *Analiza pieței*

IV.1 - Definirea pieței

IV.2 - Analiza cererii solvabile

IV.3 - Analiza ofertei competitive

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea - *Analiza celei mai bune utilizări*

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Partea a șasea - *Evaluarea proprietății*

VI.1 - Abordări în evaluare

VI.2 - Metoda comparației directe

Partea a șaptea - *Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii*

VII.1 - Analiza rezultatelor

VII.2 - Concluzia asupra valorii

Anexe





I.3 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Săndulescu Silviu certific că în estimarea valorii am utilizat abordările, metodele și procedurile așa cum am considerat necesar în circumstanțele respective, ținându-se cont de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2019.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane și declar că am inspectat personal proprietatea subiect.

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar că sunt competent și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Onorariul ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

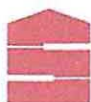
Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2019.

La data elaborării acestui raport, declar că sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.



Semnătura,





Partea a doua - Termeni de referință

II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul Săndulescu Silviu declar că, la data elaborării prezentului raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

U.A.T. BRAILA si S.C. ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L.

II.3 - Scopul evaluării

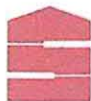
Estimarea valorii dreptului de proprietate asupra terenului, în suprafață de 323 mp, categoria Curti-construcții, din municipiul Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1, în vederea efectuării schimbului de terenuri dintre U.A.T. Braila si SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL

II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aferent imobilului din jud. Brăila, intravilan mun. Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1, alcatuit din teren în suprafață de 323 mp.

Conform actelor de proprietate studiate și a informațiilor deținute, reiese că dreptul de proprietate studiat este deplin și revine în totalitate S.C. ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L..





II.5 - Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2019:

„ Valoarea de piață 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. ”

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare, respectiv:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2019:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile





II.6 - Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de proprietarul imobilului subiect până la data de 09.08.2019, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate.

Data de referință a evaluării este: 09.08.2019

Data inspecției este: 09.08.2019

Data întocmirii raportului este: 13.08.2019

II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspekția fizică a imobilului subiect a fost efectuată în data de 09.08.2019. Identificarea și analiza amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestora au fost efectuate la fața locului, în conformitate cu planurile anexate. Totodată au fost efectuate și fotografii la exteriorul proprietății.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, ele au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit sau expertiză, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice etc.

În procesul de evaluare au fost luate în considerare informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și studiile proprii asupra pieței specifice evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor





publicații locale și site-uri de specialitate.

Datele statistice de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, site-uri de specialitate, cataloage Iroval-București.

II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile economice generale necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila
- Publicații și portale care publică anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro
- Lucrări specializate editate de editura IROVAL BUCUREȘTI
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2019
- Site-ul primăriei municipiului Brăila

Informațiile specifice necesare care descriu proprietatea și conțin elemente pentru aplicarea metodelor de evaluare adecvate, respectiv:

- Documentele și actele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de proprietar:
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de Carte Funciara





II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale

► Ipoteze:

- Se presupune că actele de proprietate, prezentate de proprietar, sunt valabile. Nu s-au făcut verificări sau investigații suplimentare cu privire la situația juridică a imobilului. Nu se asumă nicio responsabilitate legat de actele de proprietate prezentate.
- Se presupune că imobilul este în concordanță cu reglementările și restricțiile locale și naționale privind mediul înconjurător.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale amplasamentului sau structurii și finisajelor construcțiilor de pe acesta ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nefiind specialist în structuri am considerat proprietatea într-o condiție normală cu utilitățile ei. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase.
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în imobil, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății.
- Valoarea estimată este valabilă doar la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.





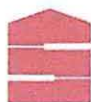
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza ca a fost stăpânită responsabil și administrată competent.

II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul SC ORANGE DEVELOPMENT ONE SRL, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la punctele II. 2, II.3, este confidențial și nu poate fi făcut public iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de o terță persoană.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță.
- Raportul de evaluare, nici părți ale raportului (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la





data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

II.11 - Declarația de conformitate

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar ca metodologia de întocmire a prezentului raport de evaluare a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2019, ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS-Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103 , IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR .

II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

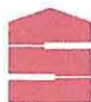
- Opinia finală asupra valorii imobilului este exprimată în *Lei* și *Euro*. Astfel, raportarea valorilor este făcută în Lei și Euro, cifrele fiind rotunjite.
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

Partea a treia - Prezentarea datelor

III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat în Sud Est-ul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Resedința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este





situat la 200 km N-E de Bucuresti. Braila se situeaza la 6°16'17" latitudine nordică si 27°58'33" longitudine estică, având ca judete vecine: la N Galati, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița in S, Constanta in S-E si Tulcea în E.

La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se afla Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara si Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

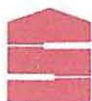
Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 in orașul Brăila), adica 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuit/km², principala naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce traiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, rromi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orasului.

Clima este temperat continentală, caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Imobilul supus evaluarii este amplasat într-o zonă predominată de proprietăți rezidențiale si comerciale pe incinta foste fabrici PAL. Accesul la proprietatea subiect se face prin imobilele cu numerele cadastrale 91199 si 91197 situate in partea de nord , sud respectiv vest si prin strada Gheorghe Avramescu in partea de est . In zonă se gasesc instituții edilitare, de învățământ gimnazial, liceal și de cult, agenții bancare, restaurante, farmacii.

Imobilul se află în apropierea stațiilor pentru transport urban. Ambientul este liniștit și civilizat iar gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru orașul Braila. Pe o rază de aproximativ 250 m, de la proprietatea subiect, zona este slab circulată iar nivelul fonic este acceptabil.





III.2 - Descrierea situației juridice

Pentru imobilul din intravilan Brăila, Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1, Jud. Brăila proprietarul a prezentat următoarele acte de proprietate:

- Extras de Carte Funciară
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare

Din analiza și studierea documentelor, reiese că S.C. ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L. deține dreptul de proprietate deplin asupra întregului imobil.

III.3 - Descrierea terenului și amenajărilor

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției au rezultat următoarele aspecte :

- Proprietatea subiect este în suprafață totală de 323 mp, categoria curți-construcții, este plan și regulat.
- Imobilul este nematerializat în partea de E și de S
- Imobilul este materializat prin gard metal în partea de N și V.
- Accesul se face din prin imobilele vecine de la E, respective prin Lotul 1/1/2/2/1/2 și prin partea de N.

Vecinătăți :

- la nord: proprietate U.A.T. BRAILA
- la est: Lotul 1/1/2/2/1/2
- la sud: Lotul 1/1/2/2/1/2

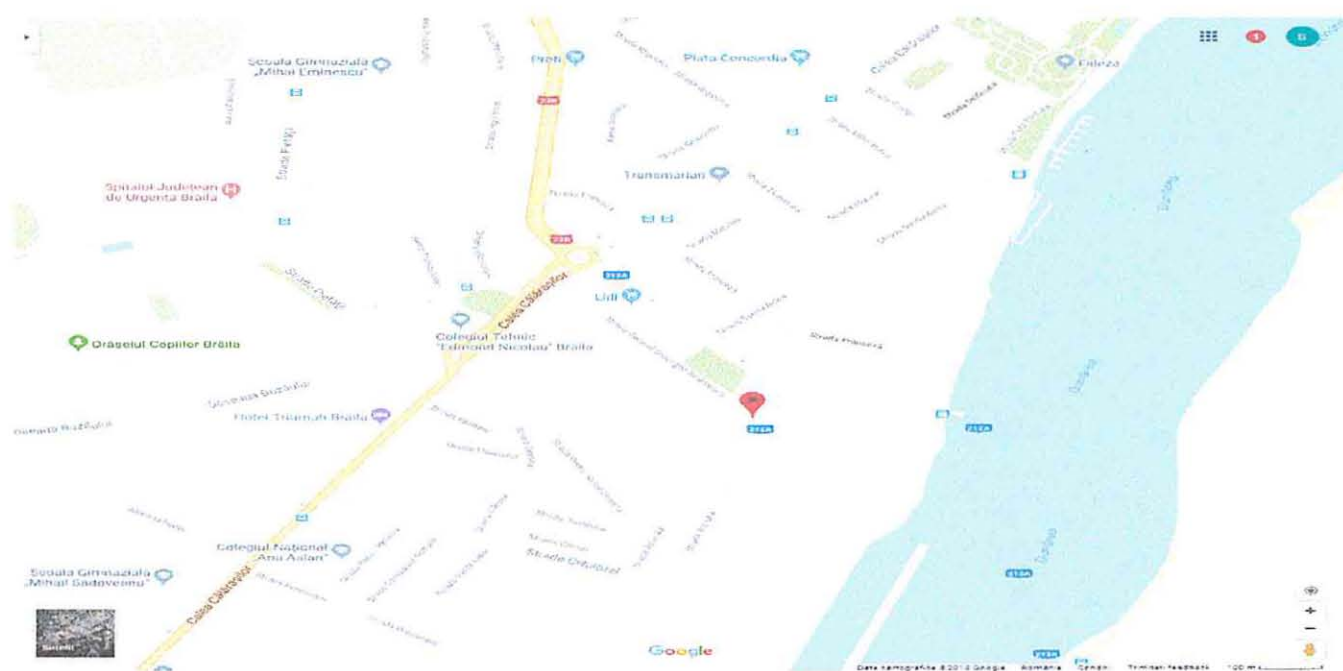


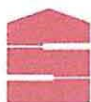


- la vest: Imobil cu numar cadastral: 90878
- Locația beneficiază de utilitățile: apă, curent, gaze și canalizare în apropierea proprietatii, la aproximativ 20 m.

Stare generală: bună.

Amplasare imobil:





III.4 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul

III.5– Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 323 mp, este detinut de S.C. ORANGE DEVELOPMENT ONE S.R.L.. Imobilul provine din dezmembrarea unui imobil cu suprafața de 17838 mp, cu număr cadastral: 94264.

III.6– Date privind impozitele și valorile de impozitare

Conform proprietarului nu există restanțe privind plata impozitelor și taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.





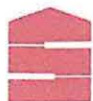
Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)





IV.2 - Analiza cererii solvabile

Cererea solvabilă de pe piața imobiliară reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Deși apetitul românilor pentru achiziții și-a revenit semnificativ în ultimii doi ani, puterea de cumpărare a acestora este încă una limitată. Astfel, potrivit unui studiu realizat recent de Imobiliare.ro, prețul este în continuare factorul cu cea mai mare greutate în ochii potențialilor clienți fiind luat în calcul de 76,9% dintre aceștia; pe locul al doilea se situează zona (cu o pondere de 53,7%), urmată de confortul imobilului (36,6%), de apropierea de utilități (33,7%) și de vechimea imobilului (21,4%).

Brăila se situează pe locul 30, la nivel național, în ceea ce privește salariul mediu net, cu un câștig mediu lunar de 1530 lei. Totodată, municipiul Brăila are o pondere de 49% de salariați din totalul populației active din județ.

Județul Brăila a înregistrat, la finele lunii noiembrie, 6.128 de șomeri, din care 2.293 sunt femei și 3.835 bărbați. Din numărul total, doar 569 brăileni mai primesc încă șomaj, restul de 5.559 fiind cei care stau acasă fără loc de muncă și fără vreun venit lunar, potrivit datelor furnizate de Agenția Județeană de Ocupare de Forță de Muncă (AJOFM) Brăila.

Cei mai mulți șomeri sunt din mediul rural, în proporție de 79,7%. “La nivelul județului Brăila, rata șomajului înregistrat la 30 noiembrie 2017 a fost de 4,93%, cu 0,03 puncte procentuale mai mare decât cea înregistrată la 31.10.2018 și 1,88 puncte procentuale mai scăzute decât cea înregistrată la aceeași dată a anului anterior (a fost de 6,81%). Referitor la șomajul înregistrat pe sexe, la 30 noiembrie 2018, rata șomajului masculin a fost de 5,53%, iar rata șomajului feminin a fost de 4,16%” se menționează în comunicatul de presă emis de AJOFM Brăila.

Dintre cei 6.128 de șomeri brăileni, 89% au un nivel de pregătire primar, gimnazial și





profesional, 7,7% au absolvit liceu ori școli postliceale, iar alți 3,2% sunt absolvenți ai facultăților.

De la începutul acestui an, piața rezidențială autohtonă a fost mai activă comparativ cu anii precedenți. Deși activitatea pe piața imobiliară s-a mai redus de la intrarea în vigoare a legii dării în plată, interes pentru achiziții există încă, mai ales pe segmentul locuințelor pretabile pentru credite Prima Casă dar și pentru terenuri cu potențial comercial în vederea investițiilor.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, de terenuri libere în zona imobilului subiect și în zone similare, se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri libere sau terenuri cu locuințe aferente. Aceasta mai poate fi reprezentată și de investitori care cumpără teren/terenuri cu locuințe aferente, pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietatea imobiliară subiect și proprietăți similare nu este în creștere. Tranzacțiile se desfășoară în termen mai lung, dar în concordanță cu analiza pieței imobiliare, există cerere pentru cumpărare în zonă.

Cererea de cumpărare potențială se adresează segmentului de familie și investitori cu venituri mari și este relativ mică/medie.

IV.3 - Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea și producția produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, din analiza





inventarului proprietăților competitive de pe piața imobiliară a municipiului Brăila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale, site-uri de specialitate, ofertele agențiilor imobiliare cât și ca urmare a interviurilor luate diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, am ajuns la următoarele concluzii:

- Piață relativ mobilă pe segmentul vânzări terenuri libere
- Oferta de vânzare medie-diversificată
- Prețul pentru terenuri similare în municipiul Brăila este situat între 50-200 euro/mp

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții. Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se află în dezechilibru.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este relativ mic/mediu.





Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2017 - Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezabilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Conform actelor puse la dispoziție evaluatorului, proprietatea subiect face parte din proiectul „COMPLEX REZIDENTIAL CU FUNCTII COMPLEMENTARE”. Conform specificațiilor și informațiilor transmise este vorba despre o zonă mixtă, care va conține locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații de producție, zona retail, și alte funcțiuni complementare acestora. Toate, pe terenul în suprafață totală de 111.870 mp unde a funcționat în trecut fabrica PAL. Zona luată în calcul are la Nord -





B-dul Dorobanților; la Sud - Str. Fluierului, Odessa, Zânelor; la Est - str. Gen. Avramescu; la Vest - Calea Călărașilor. În interiorul complexului vor fi amplasate dotări complementare constând în amenajare spații de retail și/sau hotel de lux, centre de afaceri - reprezentanțe bănci. De asemenea, se solicită a fi amplasate dotări de cartier - complex multifuncțional civic (bibliotecă, club, sala de întruniri, alimentație publică). Modernizarea și dezvoltarea circulației va trebui să aibă în vedere înființarea a două sensuri giratorii, unul în interiorul suprafeței studiate, care să facă legătura fluent între traficul descărcat din Calea Călărașilor pe Strada Forestieră spre Strada Debarcaderului cu preluarea traficului intern generat de formarea noilor străzi în interiorul suprafeței de 11,18 ha, iar al doilea la intersecția străzii General Avramescu cu Str. Debarcaderului pentru a satisface nevoia de fluidizare a intersecției.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea subiect a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării de tip comercial și rezidențial, care respectă criteriile CMBU:

- Permisibilitatea legală: analiza conformării construcțiilor a fost efectuată conform documentelor puse la dispoziție și ținând cont de reglementările urbanistice, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;
- Posibilitatea fizică: prin inspecție și analizarea documentelor, au fost studiate vecinătățile, dimensiunile, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, topografia;
- Fezabilitatea financiară: a implicat analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care s-au scăzut cheltuielile de exploatare, obținându-se astfel profitul net. S-a determinat că utilizarea cu destinațiile comercială și rezidențială sunt singurele fezabile financiar deoarece pentru alte destinații nu există cerere în zona specifică.
- Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare): Datorită amplasării, și ținând cont de reglementările urbanistice și de forma imobilului,





destinația **mixta (Rezidentiala si Comerciala)** este cea care conduce la cea mai mare valoare a terenului.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Mximum productivă
Comerciala	Da	Da	Da	Da
Rezidentiala	Da	Da	Da	Da

În aceste condiții și datorită amplasării și reglementărilor urbanistice existente, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății pentru destinația **REZIDENTIALA si COMERCIALĂ**.

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

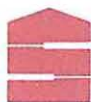
VI.1 – Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele 3 abordări în evaluare, recunoscute de Standardele de evaluare ANEVAR, sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost





1. Abordarea prin piață este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut”. Valoarea de piață poate fi deci determinată în urma analizei prețurilor de pe piață ale activelor comparabile. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații de piață suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații de piață suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață este limitată sau neaplicabilă.

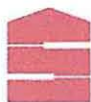
2. Abordarea prin venit este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.”

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

3. Abordarea prin cost este definită ca fiind „O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a





deprecierii. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea unor probleme care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări, în care terenul nu poate fi separat de construcție.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii, menționate anterior și sunt după cum urmează:

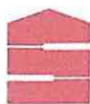
- **Metoda comparației directe**
- **Metode alternative:**

- *Extracția de pe piață*

Este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.





▪ **Alocarea(proporția):**

Este cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Această metoda nu a fost utilizată, deoarece există ofertă de terenuri în zonă.

▪ **Tehnicile capitalizării venitului:**

◦ **Capitalizarea directă: Metoda reziduală:**

Poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Această metodă nu a fost utilizată deoarece nu îndeplinesc cumulativ condițiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2019.





◦ *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare:*

Reprezintă o metodă prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Această metodă nu a fost utilizată, deoarece în zonă nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

◦ *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării*

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii și dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate și in evaluari in care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Această metodă nu a fost utilizata, deoarece rata de actualizare, rata de absorbtie, costurile indirecte și randamentul nu sunt concludente.





VI.2 – Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, se va utiliza comparația directă, tehnică procentuală/cantitativă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou care are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, paginile web ale diferitelor firme imobiliare.

- Detalii referitoare la comparabilele 1, 2, 3, 4, 5 se găsesc în ANEXA 3

VANZARI TERENURI SELECTATE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Localizare	Braila, Bd-Dorobantilor-Bariera	Braila, Zona Bariera, langa Lidl, pe Dorobanti	Braila, Str. Gratiei, nr. 30	Cal. Galati colt cu str. Rahova	Braila, Str. Rosiori, nr. 7B, langa piata Concordia
Suprafata (mp)	1338	500	500	350	319
Deschidere la drum	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara
Utilitati	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Data	Similar	Similar	similar	Similar	Similar
Pret (EURO/mp)	142	190	120	143	150





ANEXA nr. 1 - ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Explicatii ajustari
Identificare teren	Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1	Braila, Bd- Dorobantilor- Bariera	Braila, Zona Bariera, langa Lidl, pe Dorobanti	Braila, Str. Gratiei, nr. 30	Cal. Galati colt cu str. Rahova	Braila, Str. Rosiori, nr. 78, langa piata Concordia	
Pret vanzare (euro/mp)		142.00	190.00	120.00	143.00	150.00	
TIP COMPARABILA							
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-5%	-15%	-5%	-5%	-5%	In urma discutiilor telefonice marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 5-15%
Valoare ajustare		-7.10	-28.50	-6.00	-7.15	-7.50	
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE							
	fara	fara	fara	fara	fara	fara	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Criteriul de comparatie	EURO/mp						
Pret vanzare		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
DREPT DE PROPRIETATE							
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
CONDITII DE FINANTARE							
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
CONDITII DE VANZARE							
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
RESTRICII LEGALE							
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
CONDITII DE PIATA							
Conditii de piata	Mai 2018	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	114.00	135.85	142.50	
LOCALIZARE							
Localizare	Mun. Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1	Braila, Bd- Dorobantilor- Bariera	Braila, Zona Bariera, langa Lidl, pe Dorobanti	Braila, Str. Gratiei, nr. 30	Cal. Galati colt cu str. Rahova	Braila, Str. Rosiori, nr. 78, langa piata Concordia	Au fost ajustate pozitiv comparabilele 3,4 acestea fiind pozitionate in zone mai putin atractive pentru piata specifica fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		0%	0%	20%	10%	0%	
Valoare ajustare		0	0	23	14	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	136.80	149.44	142.50	





CARACTERISTICI FIZICE							
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustări
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		134.90	161.50	136.80	149.44	142.50	
Suprafata (mp)	323	1338	500	500	350	319	Au fost ajustate pozitiv comparabilele 1,2,3,4,5, suprafețele acestora fiind mai mari și mai greu vandabile fata de proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		13%	3%	3%	0%	0%	
Valoare ajustare		17.54	4.85	4.10	0.00	0.00	
Pret ajustat (euro/mp)		152.44	166.35	140.90	149.44	142.50	
Utilitati	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	A fost ajustata pozitiv comparabila 2 aceasta avand mai putine utilitati in zona si la distanta mai mare in comparatie cu proprietatea subiect
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		152.44	166.35	140.90	149.44	142.50	
Drum acces/Vizibilitate	asfalt/medie	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	asfalt/superioara	Au fost ajustate negativ comparabilele 1, 2, 3, 4, 5 acestea avand drumul de acces si vizibilitatea superioara proprietatii subiect, pe piata specifica.
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-23	-25	-14	-15	-14	
Pret ajustat (euro/mp)		129.57	141.39	126.81	134.49	128.25	
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	Nu au fost necesare ajustari deoarece imobilul supus evaluarii se invecineaza la V cu proprietarul imobilului cu care se va face schimb, respectiv tol cu U.A.T. Braila. Astfel, forma imobilului nu este relevantă pe piata specifica.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		129.57	141.39	126.81	134.49	128.25	
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustări
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		129.57	141.39	126.81	134.49	128.25	
CARACTERISTICI ECONOMICE							
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustări
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		129.57	141.39	126.81	134.49	128.25	
CEA MAI BUNA UTILIZARE							
Cea mai buna utilizare	Mixta	Mixta	Mixta	Rezidentiala	Mixt	Mixt	Nu au fost necesare ajustări
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		129.57	141.39	126.81	134.49	128.25	
Ajustare totala neta		-5	-20	13	-1	-14	A fost selectata valoarea aferenta comparabilei 5, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acestuia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta (%)		-4%	-12%	11%	-1%	-10%	
Ajustare totala bruta		40	30	41	29	14	
Ajustare totala bruta (%)		30.0%	18.5%	36.0%	21.0%	10.0%	
Pret ajustat		129.57	141.39	126.81	134.49	128.25	
Opinie abordare prin piata		41425	EURO				
		128.3	EURO/mp				
		606.3	RON/mp				
		4.7273	Curs valutar				
		09.08.2019	Data evaluarii				
Opinie abordare prin piata rotunjita		195800	RON				





Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

Abordarea prin piață-metoda comparațiilor directe: 41425 euro echivalentul a 195800 lei

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul și tipul proprietății studiate, cea mai pretabilă abordare este prin piață.
2. Precizia se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. În cadrul abordărilor prin cost și venit, informațiile privind unele ajustări ar putea să nu fie foarte exacte.
3. Cantitatea informațiilor. Informațiile privind ofertele/tranzacțiile sunt mult mai numeroase pe segmentul de piață studiat.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

VII.2- Concluzia asupra valorii

Valoarea estimată: VALOAREA DE PIATA = 195800 LEI

La cursul valutar de 4.7273 lei/EUR, valabil pentru data de 09.08.2019

Întocmit de Săndulescu Silviu



Data de referință: 09.08.2019

Data întocmirii: 13.08.2019



Membru titular ANEVAR - Legitimă nr. 1857

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXE:

1	Acte de proprietate, planuri și schițe
2	Fotografii prorpietate subiect
3	Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață



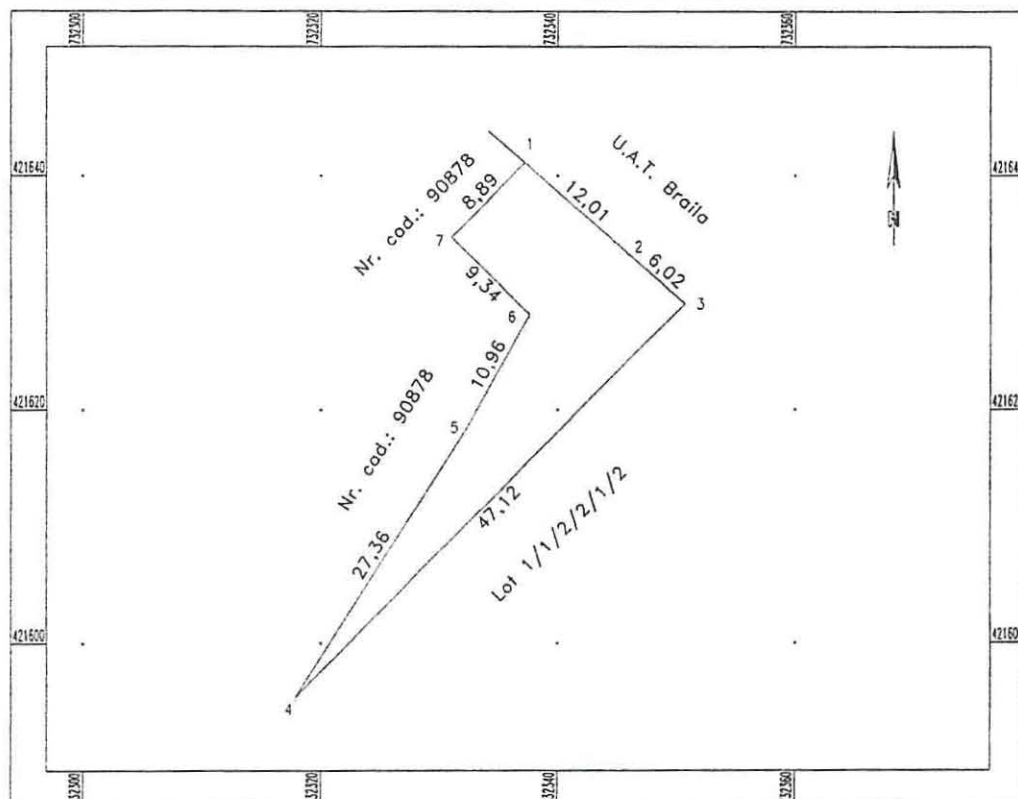
Anexa 1 - Acte de proprietate, planuri și schițe

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	323	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1/1

Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	323	Intre punctele: 1-2-3 gard metal, 3-4 nematerializat,
TOTAL		323	4-5-6-7 gard metal, 7-1 gard metal,

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 323 mp

Executant S.C. BRAISURV IMOB S.R.L.

Confirm eventularea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila



Inspector

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

Semnatura si parafa

Data

Stampila B.C.P.I

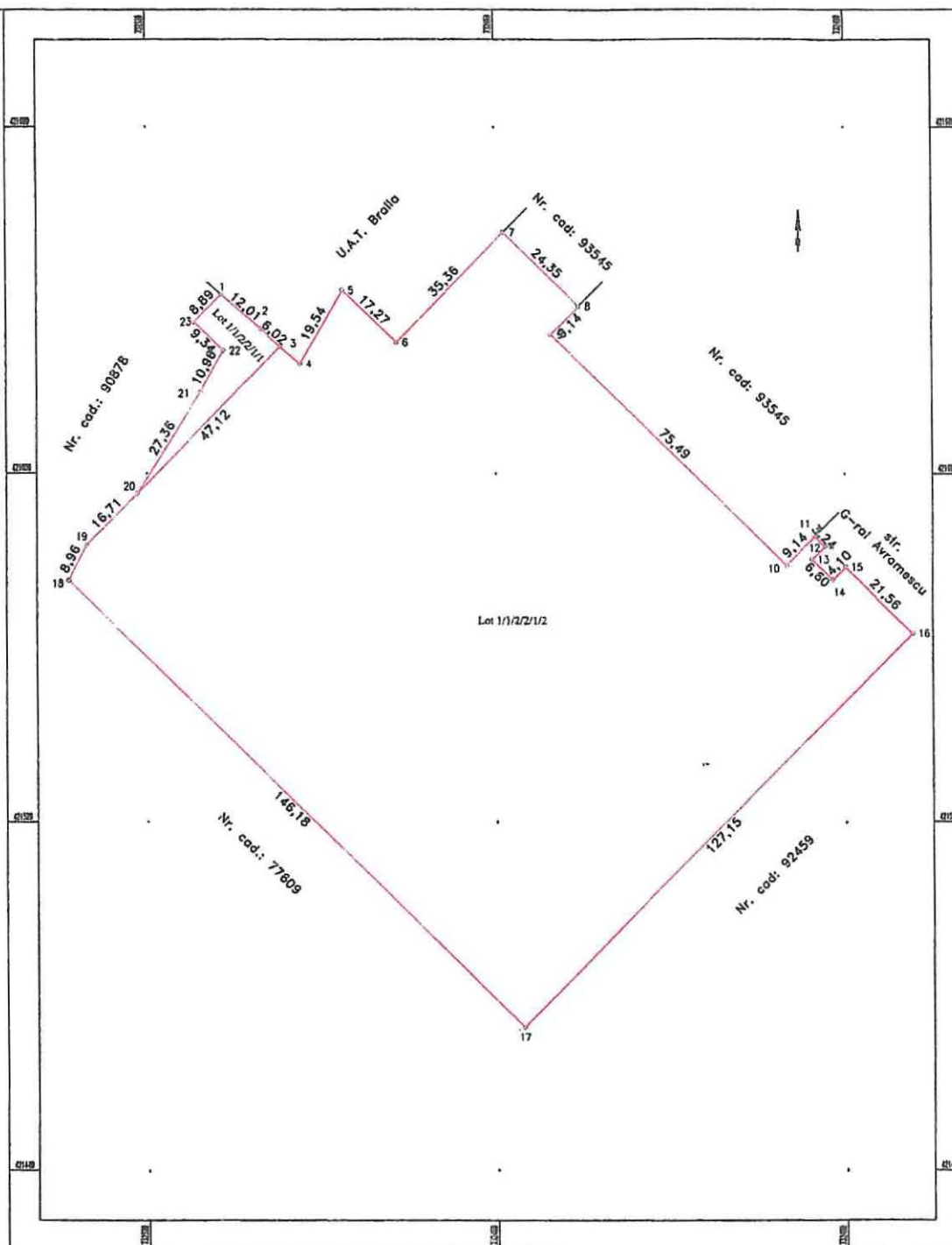
Anexa 1 - Acte de proprietate, planuri si schite

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

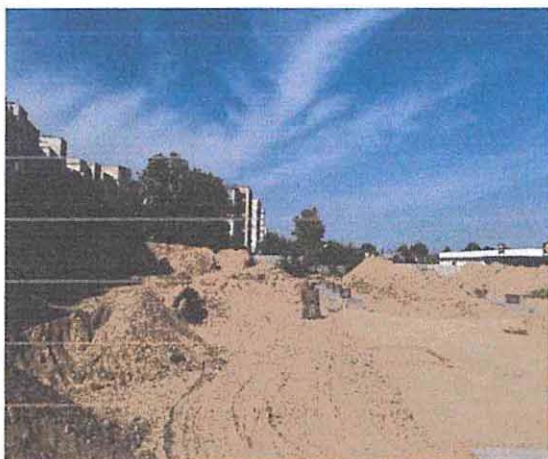
Scara 1:1000

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
94264	17838	Intravilan Braila, str. General Avramescu, nr. 10, lot 1/1/2/2/1
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
94264		Braila

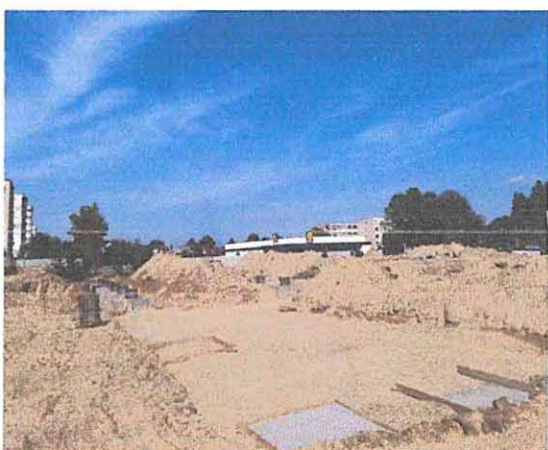
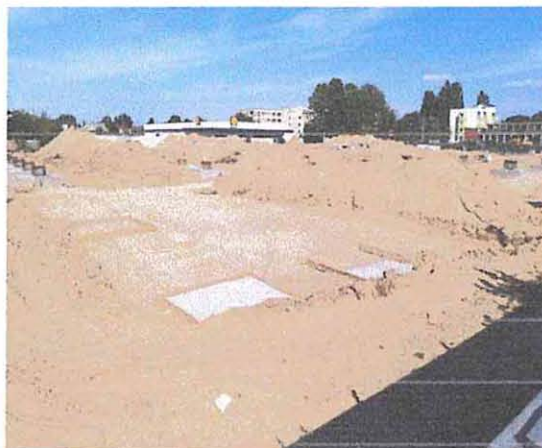
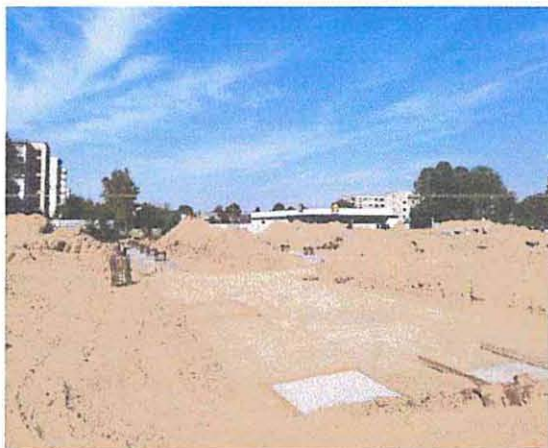
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata mp.	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata mp.	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
94264	17838 mp	Cc	teren intravilan		323	Cc	Lot 1/1/2/2/1/1
			teren intravilan		17515	Cc	Lot 1/1/2/2/1/2
TOTAL	17838 mp				17838 mp		
Executant: SC BRAISURV IMOB SRL				Inspector			
Confirmarea executarii lucrarilor de autorizare				Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Seriile RO-B-12 2014				Seriile RO-B-12 2014			
Nr. 0668/2015				Nr. 0668/2015			
S.C. BRAISURV IMOB				S.C. BRAISURV IMOB			
Data:				Data:			
Semnatura si stampila				Semnatura si parafa			
Stampila B.C.P.I.				Stampila B.C.P.I.			



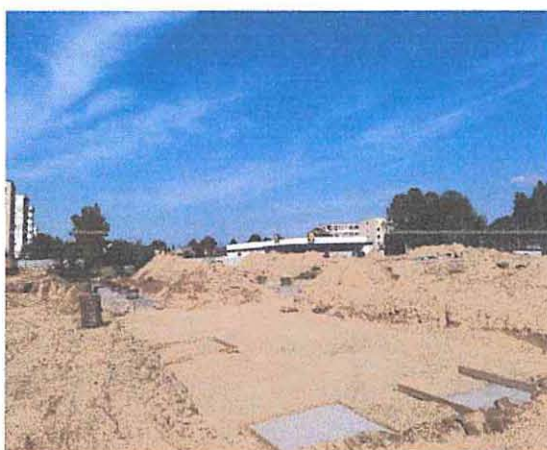
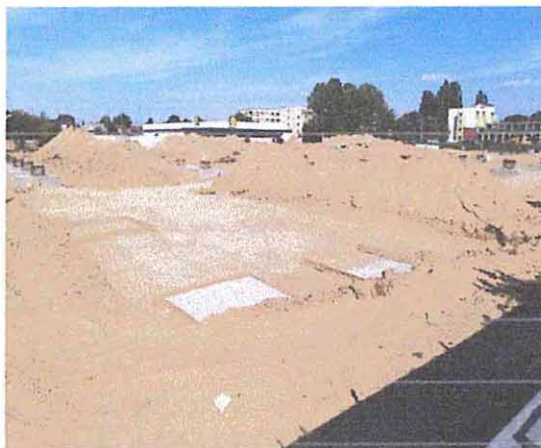
Anexa 2 – Fotografii proprietate subiect



Anexa 2 – Fotografii proprietate subiect



Anexa 2 – Fotografii proprietate subiect

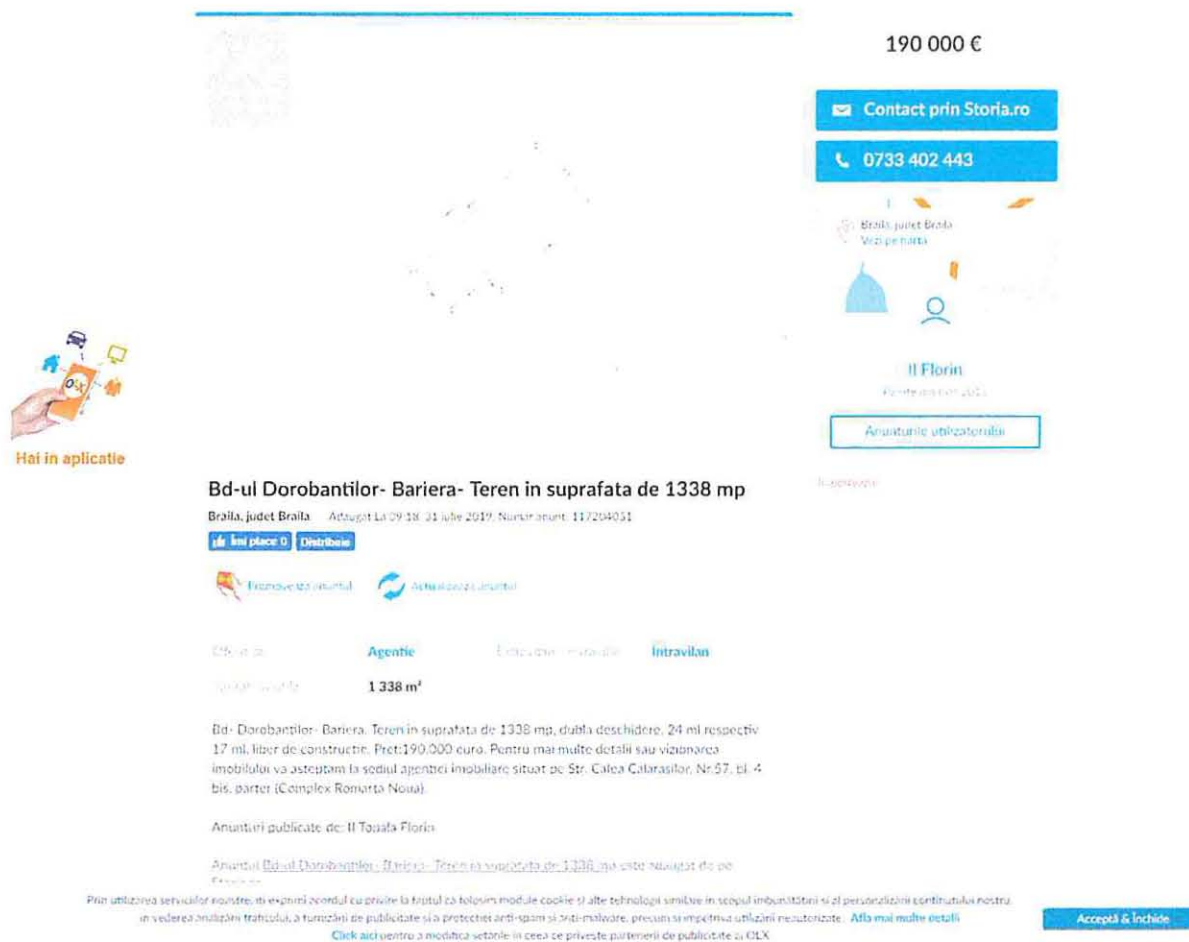


Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

Comparabila 1:

Bdul Dorobantilor, zona Bariera, S= 1338mp; 671 lei/mp; 142 euro/mp;

<https://www.olx.ro/oferta/bd-ul-dorobantilor-bariera-teren-in-suprafata-de-1338-mp-ID7WM7W.html#39098997a4>



The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main title is "Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp". The location is "Braila, judet Braila". The price is listed as "190 000 €". The ad includes a map showing the location in Braila, a contact button for "Contact prin Storia.ro" with the phone number "0733 402 443", and a button to "Hai in aplicatie". The ad also features a section for "Anunturi publicate de: Il Florin" and a button for "Anunturile utilizatorului". The ad is categorized under "Imobiliare" and "Terenuri". The ad is published by "Il Florin" and is titled "Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp". The ad includes a description of the plot: "Bdul Dorobantilor- Bariera. Teren in suprafata de 1338 mp, dubla deschidere, 24 ml respectiv 17 ml, liber de constructie. Pret: 190.000 euro. Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Galasilor, Nr.57, bl. 4 bis, parter (Complex Romarta Noua)."

Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp

Braila, judet Braila Adaugat la 09:18: 21 Iulie 2019. Numar anunt: 117204051

[Ami place!](#) [Distribuieste](#)

[Exclusivitatea agentiei](#) [Actiunea agentiei](#)

[Cautati](#) [Agentie](#) [Exclusivitatea agentiei](#) [Intravilan](#)

[Terenuri](#) [1338 m²](#)

Bdul Dorobantilor- Bariera. Teren in suprafata de 1338 mp, dubla deschidere, 24 ml respectiv 17 ml, liber de constructie. Pret: 190.000 euro. Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Galasilor, Nr.57, bl. 4 bis, parter (Complex Romarta Noua).

Anunturi publicate de: Il Florin

Anuntul **Bdul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp** este marcat de pe OLX.ro

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti expunem acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru in vederea analizei traficului, a furnizarii de publicitate si a protectiei anti-spam si anti-malware, precum si impetruia utilizarii neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setarile in ceea ce priveste partenerii de publicitate cu OLX

[Accepta & inchide](#)

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

Comparabila 2:

Bariera, pe Dorobanti, langa Lidl; S= 500 mp; 898 lei/mp; 190 euro/mp

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-dorobantilor-bariera-lidl-500mp-15ml-deschidere>

Vand teren Dorobantilor-Bariera-LIDL-500mp-15ml deschidere

Braila, judet Braila Adreputat La 27.07. 1 iulie 2019. Numar anunt: 197620371

95 000 €

Oferta de

Agentie

1 x 1 agentie

Intravilan

Suprafata teren

500 m²

Teren de vanzare zona Dorobantilor-Bariera, 15m deschidere, liber de constructii, forma dreptunghiulara, invecinat cu gard. Pret fix. Excluz agentie imobiliara.



Hai in aplicatie



Vizualizare 164



Aplicatiile noastre
Cautati terenuri
Anunturi imobiliare

Autentificare
Deschideti OLX.ro
OLX pentru telefonul vostru



Prin utilizarea serviciilor noastre, de exprimati acordul cu privire la faptul ca folositi module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea analizei utilizarii, a furnizarii de publicitate si a optimizarii si afisarii de continuturi precum si in scopul utilizarii neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setarile in ceea ce priveste politica de publicitate a OLX

Acceptă & Închide



Apasă pe F11 pentru a lăsa din ecranul complet

ALINA ANUNT IMOBIL

100 000 €

Trimite mesaj

0725 874 830

Vand teren Dorobantilor-Bariera

Braila, judet Braila Adreputat La 27.07. 1 iulie 2019. Numar anunt: 197620371

1 x 1 agentie

Intravilan

Suprafata teren

500 m²

Oferta de

Agentie

1 x 1 agentie

Intravilan

Teren de vanzare zona Dorobantilor-Bariera, 15m deschidere, liber de constructii, forma dreptunghiulara, pret fix. Excluz agentie imobiliara.



Hai in aplicatie

Vizualizare 216

Contacteaza vânzătorul

0725 874 830

Trimite mesaj

0725 874 830

Acest site foloseste cookie-uri. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii](#)

ACCEPT

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

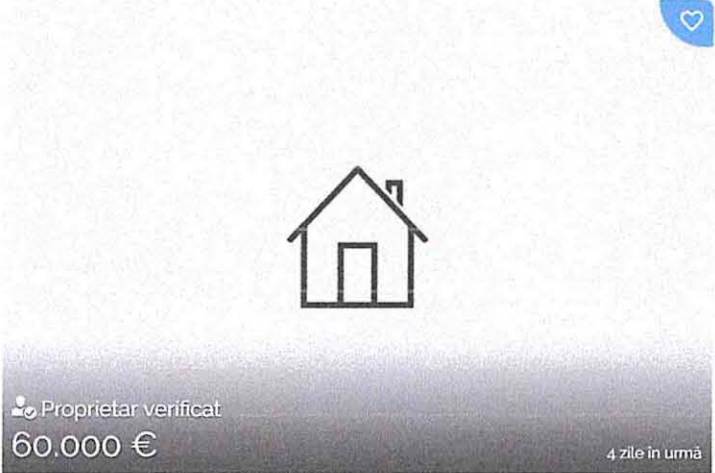
Comparabila 3:

Str. Gratiei, nr. 30, langa bld. Dorobantilor; S= 500 mp; 567 lei/mp; 120 euro/mp;

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-dorobanti-26031635>

Teren de vânzare cu 500 mp

» Braila » Braila » Dorobanti » Teren de vânzare



Proprietar verificat
60.000 €

4 zile în urmă

Steluta
0746582103
Chat WhatsApp »

Teren de vânzare

[Detalii](#)

Preț / m ² :	120 €	Deschidere stradală:	30 m
Suprafață utilă:	500 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

[Descriere](#)

Vand teren 500 m patrați pe strada Gratiei nr. 30 Braila

Anexa 3 - Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață

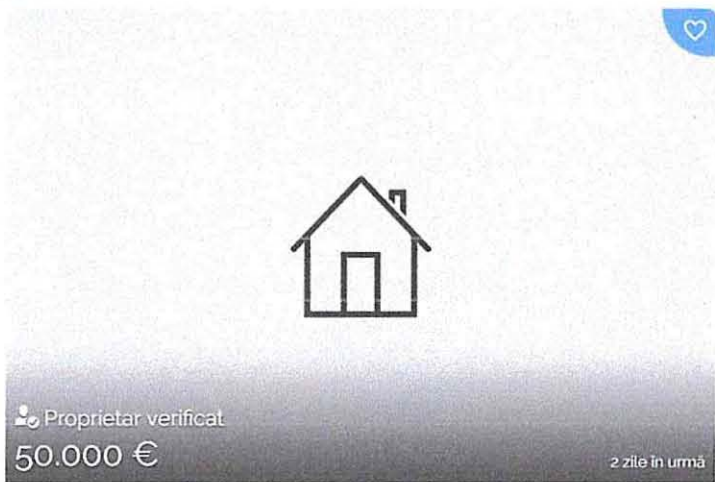
Comparabila 4:

Cal. Galati colt cu str. Rahova; 350 mp; 675.34 lei/mp; 143 euo/mp;

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/350-mp-teren-vanzare-calea-galati-2-12839799>

Teren de vânzare cu 350 mp

Braila » Braila » Calea Galati » Teren zona A. deschidere gm



Proprietar verificat
50.000 €
2 zile în urmă

Rox
50.000 € 21.11.2018
0740853281
0755331909

Teren zona A. deschidere gm

Detalii

Preț / m ² :	142.86 €	Deschidere stradală:	9 m
Suprafață utilă:	350 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Suprafata teren: 350mpFront stradal 9mBraila, zona Calea Galati, Str. Rahova 404/Aproape de Centru. Toate utilitatile. Baza si Scara si etajul intregi cu 2 camere, bucatarie, baie, marmaleta, coridor.

Comparabila 5:

Str. Rosiori, nr. 7B, langa piata Concordia; S= 319 mp; 709 lei/mp; 150 euro/mp;

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/319-mp-teren-vanzare-braila-braila-30196623>

Teren de vânzare cu 319 mp

» Braila » Braila » Vand teren

Proprietar verificat

47.850 €

5 zile în urmă

Vand teren

Detalii

Preț / m²: 150 €

Suprafață utilă: 319 m²

Clasificare teren: Intravilan

Etaj: Nespecificat

Deschidere stradală: 9.5 m

Comision: Nu

Tipul terenului: Construcție

Descriere

Teren suprafata 319m patrati langa Piata Concordia Str Rosiori nr 7B

Facebook

WhatsApp

Telegram

Contact

Salvează

Dinu

0744550775

Chat WhatsApp »

