

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**  
**HOTĂRÂREA NR. 87**  
**din 28.02.2019**

**Privind:** Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 22,00 mp, indiviz din 181,00 mp, situat în Brăila, str. Bobâlna nr. 14 lot 2, NCP 91124, solicitanților **PÎRLOG VIOREL** și **PÎRLOG TUDORIȚA**, teren pe care se află amplasată construcția, proprietatea acestora.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Pîrlog Viorel și a doamnei Pîrlog Tudorița, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.34739/17.09.2018;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr.51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr.216/30.05.2017, anexa nr.1.96, poz.5;

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

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă S T E :**

**Art.1** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 22,00 mp, indiviz din 181,00 mp, situat în Brăila, str. Bobâlna nr. 14 lot 2, NCP 91124, solicitanților **PÎRLOG VIOREL** și **PÎRLOG TUDORIȚA**, teren pe care se află amplasată construcția, proprietatea acestora.

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

**Art.3** Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **11,73 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Art.6** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CĂPRARIU LUCIAN**



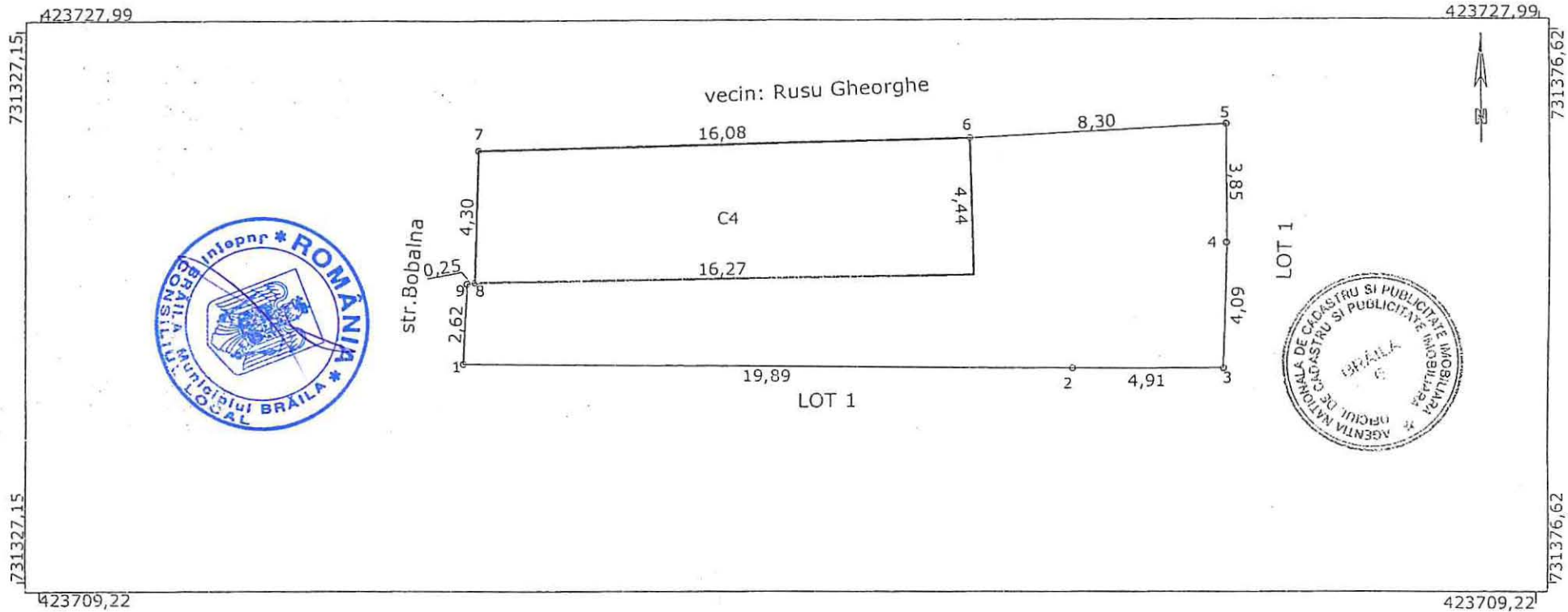
**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,**

**DRĂGAN ION**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
scara 1: 200

58096/24.08.2017

| Nr. cadastral       | Supraf.masurata | Adresa imobilului                     |
|---------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 58096               | 181 mp          | Mun.Braila , str. Bobalna nr.14 LOT 2 |
| Cartea Funciara/nr. |                 | U.A.T. BRAILA                         |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni                                                                  |
|-------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 181            | delimitat astfel: 1-2-3- gard 3-4-5 constructii+gard 5-6-7-8 ; 8-9-1-gard |
|             | TOTAL                  | 181            |                                                                           |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni                                              |
|-----|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| C4  | LOCUINTA   | 71                               | Suprafata desfasurata = 71 mp Proprietar : Fam Pirlog |
|     |            |                                  |                                                       |
|     |            |                                  |                                                       |
|     |            |                                  |                                                       |
|     | TOTAL      | 71                               |                                                       |

Suprafata totala masurata = 181 mp

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
BRAILA  
ING. VELAS CARMEN

Inspector,  
Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea  
numarului cadastral

Data

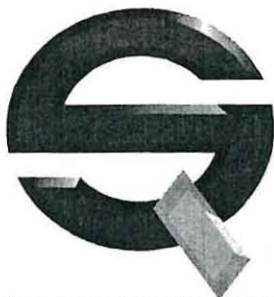
Semnatura si stampila

Executant,  
sing. STANESCU STEFAN

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

Data: 20.08.2017

ANEXA NR.1  
LA HOTU NR. 87/28.08.2017

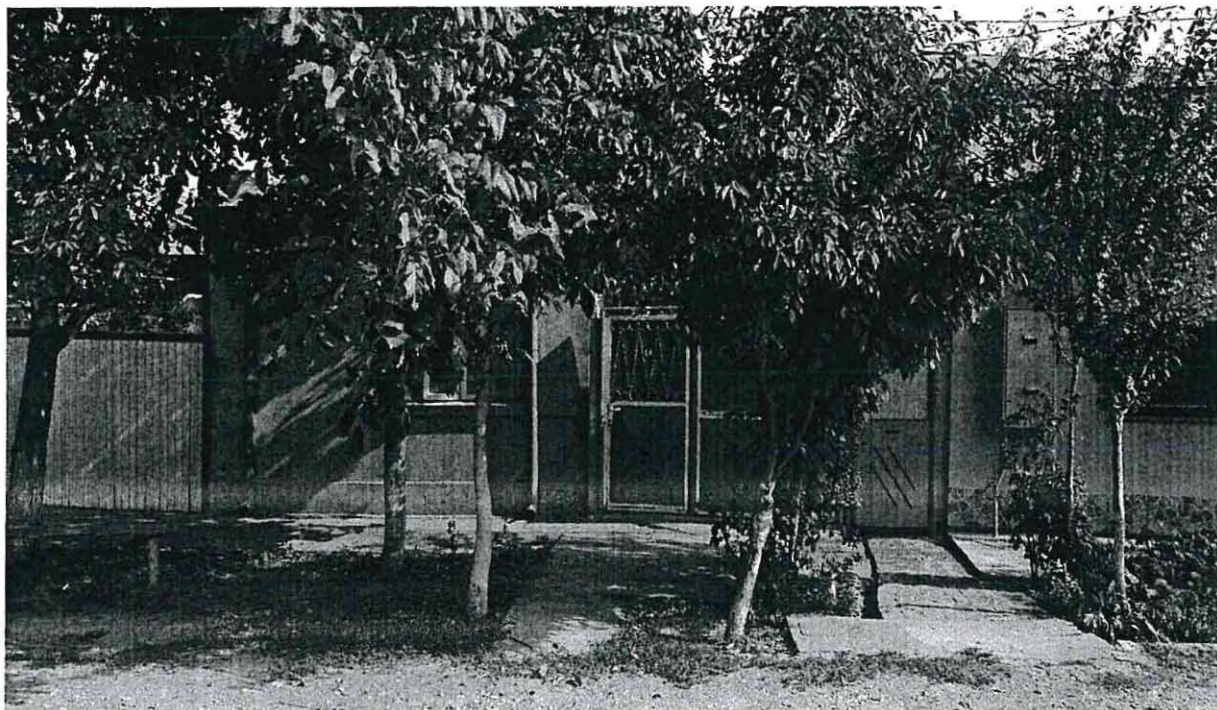


*AVEXA NR.2*  
*IC HELM NR. 87 / 28.02.2019*  
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

## SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

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

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



# RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 295 / 25.10.2018

**TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE**  
**STR. BOBALNA, NR. 14, LOT 2**  
**MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

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

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

OCTOMBRIE 2018





Catre,  
**C.L.M. BRAILA**

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat in patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA, situat pe str. Bobalna, nr. 14, lot 2, mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii terenului mai sus mentionat, precum si a superficiei, la data de 25.10.2018, in vederea cedarii dreptului de folosinta (superficie).

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informatii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 18.10.2018 ÷ 25.10.2018. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.10.2018. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

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

#### **Rezultatul evaluarii**

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a terenului supus evaluarii, la data de 25.10.2018, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 7.238 \text{ lei} - 329 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{AN}} = 11.73 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{LUNA}} = 0.98 \text{ lei/mp/luna}}$$

**Nota :** Valoarile de mai sus nu contin T.V.A.

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

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





### **CERTIFICAREA VALORII**

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar ca evaluarea a fost facuta în in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatilor evaluate;
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului ;
- evaluatorul îndeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta în ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea;
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

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





## **CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII**

### **1.1. Obiectul evaluării**

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat pe str. Bobalna, nr. 14, lot 2, mun. Braila, jud. Braila din patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA.

### **1.2. Scopul evaluării**

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 25.10.2018, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).

### **1.3. Definirea valorii și data estimării**

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 25.10.2018.

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

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

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

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

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2018 se pot preciza următoarele:

**VALOAREA DE PIATĂ** (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză prudentă și fără constrângere.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului. În principiu acestea se referă la:

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

### **1.4. Modul de exprimare a valorii**

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

### **1.5. Drepturile de proprietate evaluate**

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

### **1.6. Ipoteze și condiții limitative**

Evaluatorul a examinat concordanța cu schițele și planurile cadastrale ale proprietății, vizate de O.C.P.I., a identificat și a inspectat personal proprietatea supusă evaluării. Locația proprietății și limitele precizate se consideră a fi corecte, evaluatorul nefiind topograf / topometrist / geodez și în consecință nu are capacitatea de a măsura și garanta că informațiile așa cum au fost indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale.

Acest raport are ca obiect estimarea valorii de piață a terenului identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de către proprietar. Orice





neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

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

**1.6.1. Ipoteze:**

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.





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

#### **1.6.2. Condiții limitative:**

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pieței specifice, se recomandă să se țină cont de tipul proprietății, de cererea curentă pentru astfel de proprietăți, de piața specifică precum și de nevoia de expunere mai îndelungată pe piață;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

#### **1.7. Sfera evaluării**

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii de piață a terenului menționat precum și a suprafeței, la data de 25.10.2018, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață)."*

Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți și bunuri similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism;





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

## **CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică**

Evaluarea a fost solicitată de către C.L.M. Braila. Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. Bobalna, nr. 14, lot 1, mun. Braila, jud. Braila.

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

- Încheierea O.C.P.I. și extras de carte funciara pentru informare nr. 60998 din data de 28.08.2018;
- Încheierea O.C.P.I. și extras de carte funciara pentru informare nr. 61003 din data de 28.08.2018;
- Încheierea O.C.P.I. și extras de carte funciara pentru informare nr. 49882 din data de 13.07.2017;
- Contract de partaj voluntar, autentificat cu Încheierea nr. 1948 din data de 24.08.2018;
- Certificat de moștenitor nr. 6 din data de 10.01.2018, autentificat cu Încheierea nr. 20 din data de 26.04.2018;
- Act de dezmembrare, autentificat cu încheierea nr. 1947 din data de 24.08.2018;
- Referat de admitere O.C.P.I. – dezmembrare imobil nr. 58596 din data de 24.08.2017;
- Schițe și relevee.

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

### **2.2. Tipul proprietății; definirea pieței**

#### **2.2.1. Considerente generale**

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

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

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





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

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

### **2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei**

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

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

Ofertantii se impart in trei categorii:

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

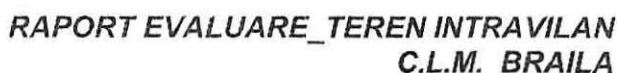
### **2.3. Informații despre zonă si amplasament**

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat in zona periferica a municipiului Braila, in cartierul Chercea, pe str. Bobalna, in imediata vecinatate a cimitirului Evreiesc. Accesul pe proprietate se face din str. Bobalna. Traficul rutier in zona este redus, sistemul rutier si pietonal este neasfaltat.

Utilitatile amplasamentului:

- Energie electrica – la gard
- Gaze naturale – la gard
- Apa si canalizare – la gard







### **3.2. Modul de abordare a valorii**

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

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata.

#### **3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe**

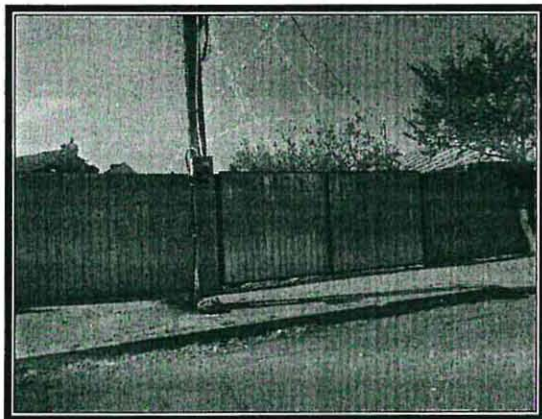
Premiza majoră a abordării prin comparație directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

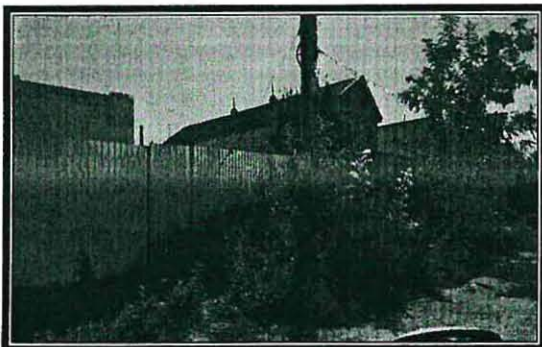
Avand in vedere zona in care se afla terenul evaluat, aceasta fiind atipica din punc de vedere al proprietatilor scoase la vanzare si al tranzactiilor cu astfel de proprietati, evaluatorul este nevoit sa foloseasca in cadrul proprietatilor comparabile terenuri care se afla in alta zona decat cea analizata dar identice din celelalte puncte de vedere si/sau tranzactii mai vechi cu proprietati similare.

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

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan situat in Braila pe str. Sf. Filofteia cc. Str. Eftimie Murgu, in suprafata de 265 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, tranzactie efectuata la data evaluarii cu 565 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la vanzator.

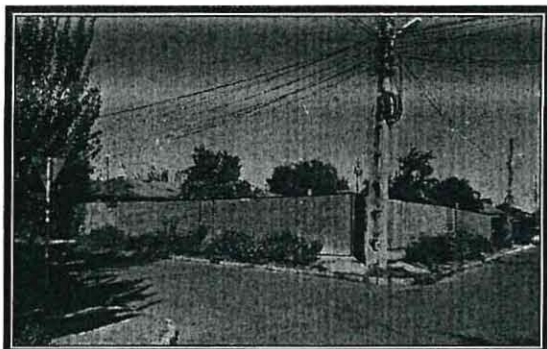


**COMPARABILA 2:** Teren intravilan situat in Braila pe str. Barbu Stefanescu Delavrancea, nr. 6, in suprafata de 161 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, tranzactie efectuata la data evaluarii cu 495 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.





**COMPARABILA 3:** Teren intravilan situat in Braila pe str. Deva cc str. Ion Slavici, in suprafata de 150 mp, teren normal, cu restrictii de constructie si de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 385 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



Explicitarea corectiilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3. Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

**3.2.2. Stabilirea superficiei**

Avand in vedere caracterul de drept al cedarii superficiei cu titlu oneros ( cu plata) care reprezinta de fapt cedarea folosintei terenului, in vederea edificarii unei constructii sau catre proprietarul constructiei deja edificate, pentru o perioada de pana la 49 de ani evaluatorul a calculat contravaloarea acesteia nu ca si suma fixa, ci conform solicitarii clientului ca o suma platibila lunar pe care o vom denumi in cele ce urmeaza superficie.

In conditiile date, limita minimă a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.

Pentru aceasta este necesara estimarea factorului de anuitate constanta (valoarea actualizata a unei plati de 1 leu pe o perioada de timp) -  $a_n$ , factor ce se calculeaza avand la baza rata medie a dobanzii pe piata monetara ,  $i = 2.50\%$  , pentru  $n = 49$  de ani dupa cum urmeaza:

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

unde  $i = 2.50\%$  - rata medie a dobanzii pe piata monetara  
 $n = 49$  - perioada de recuperare  
 $1/S^n = 1/(1+i)^n$  - factorul de actualizare

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

$V = R \times f_a$  unde  $R$  = redeventa (superficiea) si  $a_n$  = factor de anuitate din aceasta rezultand valoarea anuala a redeventei respectiv superficiei.



**CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE**

**REZULTATUL EVALUARII**

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piata, a terenului supus evaluarii la data de 25.10.2018 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 7.238 \text{ lei} - 329 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE}} / \text{AN}} = 11.73 \text{ lei/mp/an}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE}} / \text{LUNA}} = 0.98 \text{ lei/mp/luna}$$

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

**Notă 2:** Valoarea propusa este valabila astazi 25.10.2018, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

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

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestă ANEVAR

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

