

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 605

din 28.10.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 236,00 mp, situat în Brăila, str. Magaziilor nr. 18J, NCP 74800, în favoarea solicitantului **OPRIȘAN GEORGICĂ**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Oprișan Georgică, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 29530/26.09.2022;

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

Ținând cont de contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.1735/06.05.2022;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, 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, 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. 263/28.05.2021, H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 72/30.03.2009, anexa 6.1, poziția nr. 111, precum și ale H.C.L.M. nr. 357/30.06.2022;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 236,00 mp, situat în Brăila, str. Magaziilor nr. 18J, NCP 74800, în favoarea solicitantului **OPRIȘAN GEORGICĂ**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

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 **15,14 lei/mp/an**, 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 Beneficiarul dreptului de suprafață are 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 Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN - ȘTEFAN ȚIMPLARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

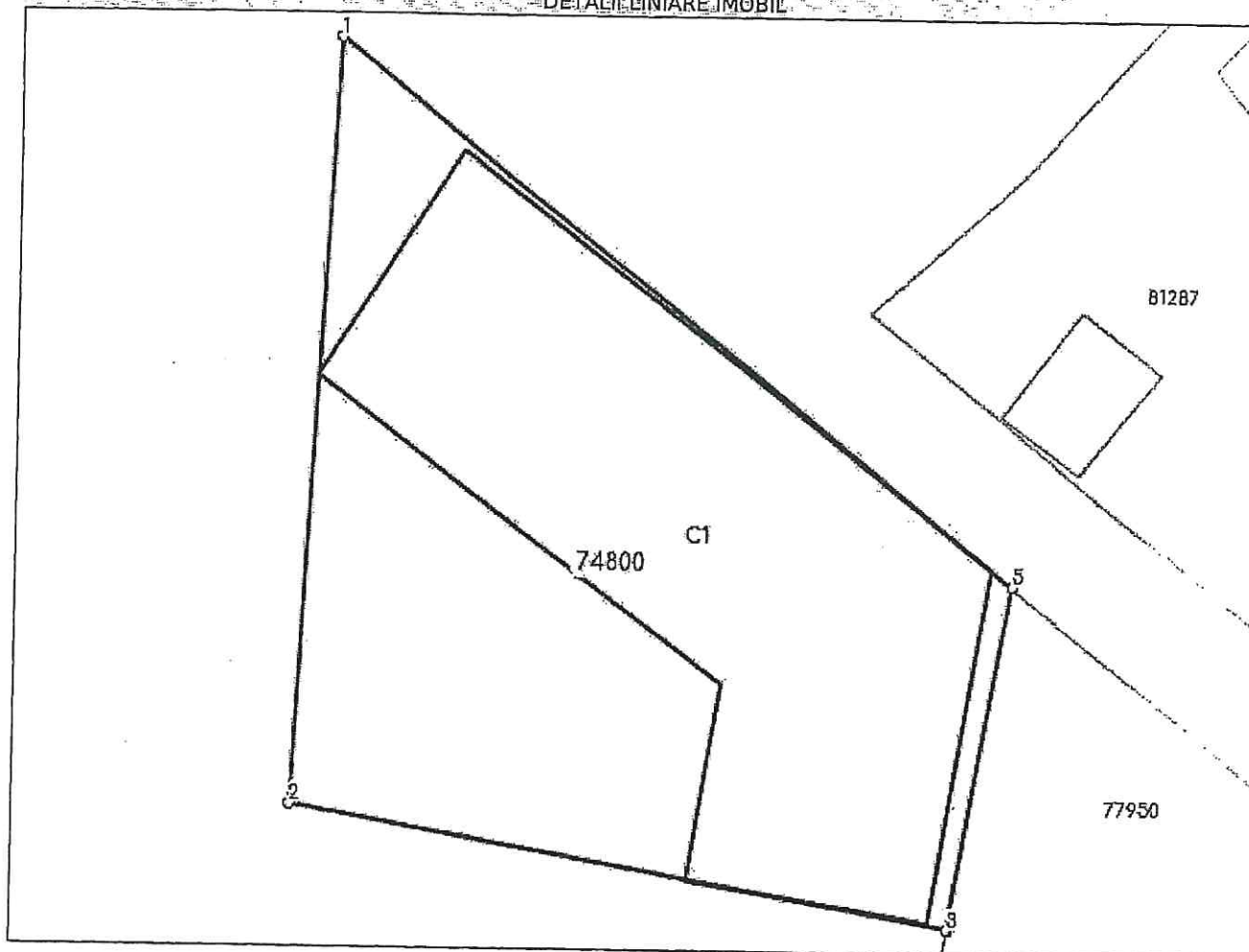
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74800	236	<i>Anexa nr. 1 La HCLM nr 605 din 28.10 2022</i>

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	236	-	-	-	

Date referitoare la construcții

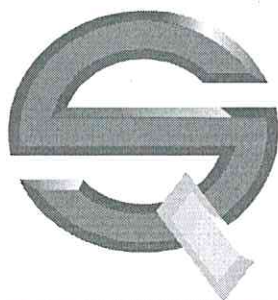
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	74800-C1	construcții de locuințe	136	Cu acte	S. construita la sol:136 mp; Fundatie C 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.825
2	3	16.633
3	4	0.029
4	5	8.557





Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

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

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 106 / 14.09.2022

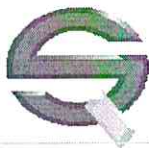
**TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE
STR. MAGAZIILOR, NR. 18J
MUN. BRĂILA, JUD. BRĂILA**

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

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

SEPTEMBRIE 2022





Către,

C.L.M. BRĂILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat în patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA, situat pe str. Magaziilor, nr. 18J, mun. Brăila, jud. Brăila.

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 14.09.2022, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 25.08.2022 + 14.09.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 14.09.2022. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

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.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a terenului supus evaluării, la data de 14.09.2022, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 47.908 \text{ lei} - 203 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE / AN}} = 15,14 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE / LUNĂ}} = 1,26 \text{ lei/mp/lună}}$$

Notă : Valorile de mai sus nu conțin T.V.A.

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

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator atestat ANEVAR





CERTIFICAREA VALORII

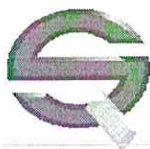
S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel, declară că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate;
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului ;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

**EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR
Ing. DAN ANGHEL**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan situat pe str. Magaziilor, nr. 18J, mun. Brăila, jud. Brăila din patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 14.09.2022, 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) 14.09.2022.

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

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

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2022:

- 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 2022 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2022) *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului. În principiu aceasta 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 taxă 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

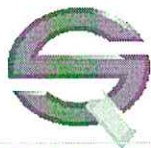


neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

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

1.6.1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Nu s-a 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 consideră 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 mărturie în instanță cu privire la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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.
- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"Estimarea valorii de piață a terenului menționat precum și a suprafeței, la data de 14.09.2022, 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.
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro, www.hornzzz.ro, www.storia.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. Magaziilor, nr. 18J, mun. Brăila, jud. Brăila.

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

- Hotărârea C.L.M. Brăila, nr. 357 din data de 30.06.2022;
- Hotărârea C.L.M. Brăila, nr. 116 din data de 30.03.2007;
- Proces verbal predare amplasament din data de 20.04.2007;
- Autorizație de construire nr. 579 din data de 06.08.2010;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 29 din data de 16.09.2014;
- Adresă C.L.M. Brăila nr. 15960 din data de 12.09.2007;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 23080 din data de 02.08.2010;
- Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu Încheierea nr. 1735 din data de 06.05.2022
- Schițe și relevee.

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

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

2.2.1. Considerente generale

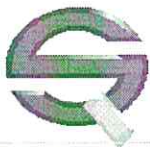
Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe 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 piețele 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 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 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. Puține proprietăți sunt cumpărate cu lichidități, de obicei în cazul finanțării externe procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante





motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată nivelul Municipiului Brăila, în zona periferică.

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul pandemiei declanșate de COVID-19 și a crizei mondiale, la nivel național s-a simțit, din luna aprilie 2020, o tendință de scădere a prețurilor, ulterior piața autohtonă și-a menținut tendința de creștere în anul 2021, prețurile și în prima jumătate a anului 2022.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii și a ofertei

În cazul proprietății subiect piața imobiliară specifică este cea a terenurilor intravilane, situate în municipiul Brăila, o piață în general relativ activă, cu tranzacții moderate numeric.

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de proprietăți este în stagnare, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietăți, prudență manifestată pe fondul crizei cauzate de epidemia de COVID-19. Prețurile de vânzare diferă de la o proprietate la alta, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei cauzate de epidemia de COVID-19, cererea pentru asemenea proprietăți se situa la un nivel echilibrat în comparație cu oferta, iar prețurile de tranzacționare erau ținute sub control, acestea înregistrând în ultimele 12-18 luni niveluri în creștere.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că, pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

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

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

Piața specifică a proprietății de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru locuințe și dezvoltare, amplasate în municipiul Brăila.

Terenurile similare proprietății subiect stau foarte mult pe piață înaintea unei tranzacționări, unele chiar și șase sau peste șase luni, de aceea proprietățile comparabile folosite în prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzător.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat în zona periferică a municipiului Brăila, pe str. Magaziilor, în zona Chercea. Accesul pe proprietate se face din str. Magaziilor. Traficul rutier în zonă este redus, sistemul rutier și pietonal este asfaltat.

Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică – la gard
- Apă și canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan face parte din categoria terenurilor de tipul curți-construcții are suprafața de 236 mp, nr. cad. 74800.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

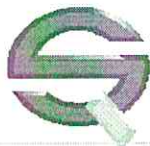
- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

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





3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii terenului subiect, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

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

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

În estimarea valorii terenului din patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Brăila, str. Barbu Ștefănescu de la Vrancea, în suprafață de 460 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 353,07 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Brăila, str. Oltului, vis-a-vis de magazinul Dedeman, în suprafață de 350 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 214,07 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în Brăila, str. Ion Slavici, în suprafață de 255 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 383,88 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere ca unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară, evaluatorul a ținut cont și de faptul că ofertele deși sunt actuale stau de mult în piață fără ca posesorii terenurilor să fie de acord cu scăderea semnificativă a prețurilor.
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect, a fost corectată conform pieței imobiliare.
3. În funcție de forma, deschiderea la stradă, suprafața, utilități prețul terenurilor suferă modificări semnificative, diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect au fost corectate corespunzător.

Desfasurarea calculelor este prezentată în anexele prezentului raport.

3.2.2. Stabilirea suprafeței

Având în vedere caracterul de drept al cedării dreptului de suprafață cu titlu oneros (cu plată), care reprezintă de fapt cedarea folosinței terenului în vederea edificării unei construcții sau către proprietarul construcției deja edificate, pentru o perioadă de până la 25 de ani, evaluatorul a calculat contravaloarea acesteia nu ca și sumă fixă, ci conform solicitării clientului, ca o sumă plătită lunar pe care o vom denumi în cele ce urmează suprafață.

În condițiile date, limita minimă a suprafeței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii de piață a terenului la data evaluării.

Pentru aceasta este necesară estimarea factorului de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp) - a_n , factor ce se calculează având la bază rata medie a dobânzii pe piața monetară, $i = 5,50\%$, pentru $n = 25$ de ani după cum urmează:



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

unde $i = 5,50\%$ - rata medie a dobânzii pe piața monetară
 $n = 25$ - perioada de recuperare
 $1/S^n = 1/(1+i)^n$ - factorul de actualizare

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$V = R \times f_a$ unde R = redevența (superficia) și a_n = factor de anuitate din aceasta rezultand valoarea anuală a redevenței respectiv superficiei.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodei de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a terenului supus evaluării la data de 14.09.2022 următoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 47.908 \text{ lei} - 203 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE}} / \text{AN}} = 15,14 \text{ lei/mp/an}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE}} / \text{LUNĂ}} = 1,26 \text{ lei/mp/lună}$$

Notă 1: Valorile de mai sus nu conțin TVA.

Notă 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 14.09.2022, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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

Ing. Anghel Dan – Expert/evaluador atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu bunurile evaluate.



PRESEDINTE DE SEDINTA





VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Str. Magaziilor, nr. 18J, Brăila	Str. Barbu Ștefănescu de la Vrancea, Brăila	Str. Oltului, Brăila	Str. Ion Slavici, Brăila
Provenienta informatiilor comparabile		www.olx.ro - PROPRIETAR	www.olx.ro - PROPRIETAR	www.olx.ro - PROPRIETAR
Pret de vanzare (lei/mp)		353.07	214.07	383.88
Conditii ale pietei	azi	la ofertă	la ofertă	la ofertă
Corectie *		-20.00%	-5.00%	-15.00%
Pret corectat		282.46	203.37	326.30
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		282.46	203.37	326.30
Conditii de finantare	la piată	la piată	la piată	la piată
Pret corectat		282.46	203.37	326.30
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		282.46	203.37	326.30
Restricții de utilizare	fără	fără	fără	fără
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		282.46	203.37	326.30
Alte restrictii	nu	nu	nu	nu
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		282.46	203.37	326.30
Corectii pentru:				
Amplasament		mai slab	la fel	mai bun
Corectie		5.00%	0.00%	-15.00%
Valoare corectie		14.12	0.00	-48.95
Suprafata teren proprietate (mp)	236.00	460.00	350.00	255.00
Corectie		-10%	-5%	0%
Valoare corectie		-28.25	-10.17	0.00
Utilitati	la gard	la gard	la gard	la gard
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	relativ regulat 1/1 deschidere 18,8 ml	regulat 1/7 deschidere 8 ml	regulat 1/2 deschidere 12 ml	regulat 1/4 deschidere 8 ml
Corectie		5.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare corectie		14.12	-10.17	-32.63
Alte caracteristici	stradă asfaltată	stradă neasfaltată	stradă neasfaltată	stradă asfaltată
Corectie		0.00%	10.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	20.34	0.00
NUMAR TOTAL DE CORECTII		3.00	3.00	2.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		56.49	40.67	81.58
TOTAL CORECTIE NETA		0.00	0.00	-81.58
PRET CORECTAT		282.46	203.37	244.73
Valoare teren (lei/mp) rotunjit	203.00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	47.908.00			

* corectiile s-au stabilit în urma discutării cu agenția a marjei de negociere stabilită cu vânzătorul
Celelalte corectii s-au stabilit prin analiza perechilor de date

Calculul suprafetei	
durata contractului de concesiune	25
rata medie a dobanzii de politica monetara	5.50%
factorul de actualizare	0.26
factorul de anuitate constanta	13.41
redeventa anuală	3.572.00
redeventa anuală/mp	15.14
vanta tip	1.