

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 320

din 17.07.2017

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 7,00 mp indiviz din 405,00 mp, situat în Brăila, str.Plevna nr. 170, NCP 18579, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **MORUZ VASILE și MORUZ PETRICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile **C2, C4, C6 și C9**, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr.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.101/2017, precum și inventarul mijloacelor fixe din domeniul privat al Municipiului Brăila, aflate în administrarea Serviciului de Utilitate Publica de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor conform adresei nr.532/28.01.2015, poziția 381;

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.

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 7,00 mp indiviz din 405,00 mp, situat în Brăila, str.Plevna nr. 170, NCP 18579, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **MORUZ VASILE și MORUZ PETRICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **3,29 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata lei/euro, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de superficie 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 superficie 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 superficie.

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.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



ILIE GINA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

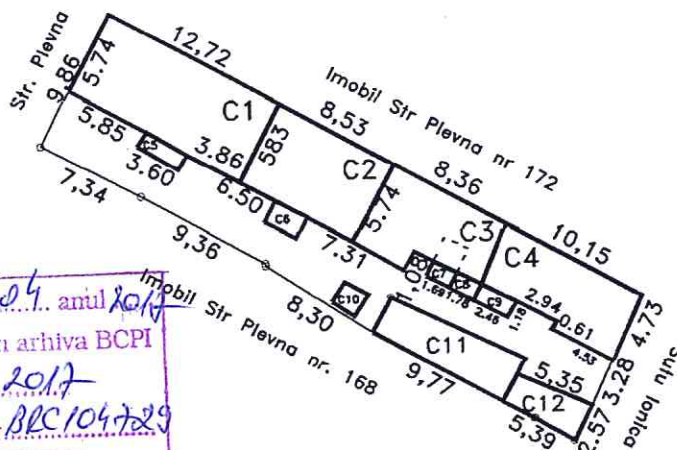
Scara 1:500

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 320/12.07.2017

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. Braila
	405.00	Str. Plevna nr. 170	
Cartea Funciara Nr.	UAT	BRAILA	Nr. R.G.I. 36097/.....

29.08.2008

Nr. inregistrare 29604 situat la nr. 170 anul 2017
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data 02.05.2017
Tariful 10 lei
Referință BROASCĂ IONUT



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiuni
1	CC	405.00		Hotar materializat prin garduri si constructii.
	Total	405.00		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiuni
C1	73.92		CL Locuinta
C2	49.16		CL Locuinta
C3	43.05		CA Dependinta
C4	44.75		CL Dependinta
C5	3.43		CA Marchiza
C6	3.75		CL Marchiza
C7	1.90		CA Beci
C8	2.07		CA Marchiza
C9	3		CA Marchiza
C10	2.84		CA WC
C11	28.23		CA Magazie
C12	12.38		CA Magazie
Total	268.48		

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo 70

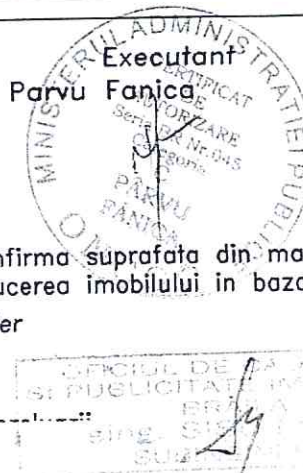
Pct.	Y	X	Z
1	Y=732784.1009	X=423881.1544	Z= 20.0330
2	Y=732781.3374	X=423876.1124	Z= 20.0330
3	Y=732779.4787	X=423872.4392	Z= 20.0330
4	Y=732786.0004	X=423869.0797	Z= 20.0330
5	Y=732794.1858	X=423864.5300	Z= 20.0330
6	Y=732794.2146	X=423864.3858	Z= 20.0330
7	Y=732809.7598	X=423855.2011	Z= 20.0330
8	Y=732814.4393	X=423852.5253	Z= 20.0330
9	Y=732815.6249	X=423854.8151	Z= 20.0330
10	Y=732801.1972	X=423859.9031	Z= 20.0330
11	Y=732818.9949	X=423862.0894	Z= 20.0330
12	Y=732784.1009	X=423881.1544	Z= 20.0330
13	Y=732817.0225	X=423857.7902	Z= 20.0330

Executant
Parvu Fanica

Data

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

Suprafata totala masurata = 405.00mp
Suprafata din acte = 405.00mp



Braila, b-dul Independentei, bl.B6, sc.1, ap.5

Tel: 0741265246

e-mail: dinu_valerica@yahoo.com

www: evaluaribraila.ro

RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 7mp, situat in Braila, str.Plevna , nr.170, apartinand Municipiului Braila – Domeniul privat

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de 7 mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Plevna , nr.170;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 7mp , liber de constructii .
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii, liber.
6. **Clientul** : **MORUZ PETRICA**, domiciliat in Braila , str.Plevna ,nr.170, care are drept de suprafacie asupra terenului.
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de suprafacie asupra terenului in suprafata de 7mp, in vederea extinderii marchizei C6 si construirii unei bai.
9. **Baza evaluarii**: Valoarea redeventei suprafacie pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de suprafacie asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 12.05.2017
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 3.984 \text{ lei}$ (569 Lei/mp)
si
Valoare redeventa suprafacie : **V redeventa = 23 lei/an** echivalent **3,29 lei/mp/an**
Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,5505 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2017
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul. Independentei nr.18, bloc B6, scara 1, etaj 2, ap. 5 ▪ Tel . 0741265246; ▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;

CLIENT		MORUZ PETRICA
2.	Solicitantul raportului	▪ CONSILIUL LOCAL BRAILA
	Adresa	▪ Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 7 mp ; - categoria: curti-construcții, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Plevna, nr.170;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este liber de constructii;

4.	DECLARAREA VALORII <i>VALOAREA DE PIATA si</i> <i>VALOAREA REDEVENTEI</i> <i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	V = 3.984 lei (569 Lei/mp) si Vredeventa supraficie = 23 lei/an sau 3,29 lei/mp/an
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea redeventei superficiei pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea redeventei dreptului de superficie asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspecția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 12.05.2017
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	12.05.2017
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,5505 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona centrala a orasului , pe str.Plevna. - Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Suprafata teren real masurata este de 7mp.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este liber de constructie , este utilizat de MORUZ PETRICA . Terenul urmeaza a se folosi in vederea construirii unei bai si a extinderii unei marchize.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrala a orasului, in apropiere de intersectia str. Plevna cu str.G-ral Eremia Grigorescu. Este o zona rezidentiala cu locuinte tip parter sau parter+ etaj. In zona sunt locuinte , artere comerciale, spatii comerciale , clinici medicale , scoli .
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Drumuri asfaltate: str.Plevna,g-ral Eremia Grigorescu, b-dul Independentei. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : direct dinstr.Plevna
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - urbana, zona centrala; În zonă se află: - Locuinte;

	▪ Societati comerciale; ▪ Spatii comerciale;
UTILITĂȚI EDILITARE	In zona proprietatii de evaluat se afla: ▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Retea de telefonie : <i>existenta</i>;
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ Poluare medie.
AMBIENT	▪ Trafic intens in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința centrala a orasului Braila, amplasare favorabila. Dotări și rețele edilitare bune, apa, canalizare, energie electrica, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI
Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Intravilan , zona centrala, str.Plevna .
Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
Suprafata teren	▪ S =7 mp
Deschiderea la strada	▪ Str.Plevna
Tip drum de acces	▪ asfaltat
Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI
Dimensiuni	▪ 7 mp;
Forma	▪ poligonala
Caracteristici certificat urbanism	-
Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica si gaze;
Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze.
Vecinatati	▪ N – locuinta ▪ E –teren Primarie ▪ S- teren Primarie ▪ V- teren Primarie
Inclinare	▪ plat, fara denivelari
Stare teren	▪ buna
Alte situatii	▪ Nu se cunosc.
Restrictii de construire	-

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
•	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor intravilane categoria curti- constructii;
NATURA ZONEI	▪ Zonă urbana, rezidentiala ,centrala; ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: localitate în stagnare,

	șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ In favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 125 EURO/mp ▪ Maxim: 175 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 3 Lei/mp ▪ Maxim: 4 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendinta in ceea ce priveste pretul terenurile intravilane, categoria curti constructii , a fost de stagnare pe parcursul anilor 2014- 2015, iar incepand cu anul 2016 s-a constatat o usoara crestere . Pentru perioada ce urmeaza se preconizeaza o crestere pentru anul 2017, a preturilor acestor terenuri. Potrivit statisticilor preturile terenurilor este in crestere , dar intr-un ritm mai lent fata de perioada ce a precedat criza imobiliara. Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ In Anexa sunt prezentate de extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării , asa cum se precizeaza la pct.8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se

acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim fotografii de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - COMPARABILA A: www.OLX.ro; Teren intravilan centru, langa Piata Mare, suprafata de 1000mp, cu constructie demolabila pe el, 200 Euro/mp;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan, str.M.Bravu, suprafata de 575mp, cu constructii demolabile, 175 Euro/mp;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan, zona ultracentrala, suprafata de 390mp, cu utilitati, 60.000Euro;

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 12.05.2017.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16.EVALUARE

Data evaluării proprietății este 12.05.2017. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile aprilie-mai 2017, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oras.

Pentru estimarea redevenței pentru dreptul de suprafață asupra terenului s-au parcurs următoarele două etape :

- s-a estimat valoarea terenului utilizând abordarea comparației directe;
- s-a estimat valoarea redevenței de piață pentru teren utilizând abordarea pe bază de randament – multiplicatorul chiriei brute;

Estimarea valorii terenului - metoda comparației directe

Această metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării unor terenuri similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Preturile și informațiile referitoare la tranzacții sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat și cuantificarea acestora.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu preturile proprietăților comparabile (similare) și competitive.

Terenul se evaluează în ipoteza celei mai bune utilizări, care este aceea de teren liber.

Valoarea terenului, obținută prin metoda comparației directe, este prezentată în **Tabelul nr.1 din Anexa** și este :

V = 3.984 LEI echivalent 876 Euro

16.2. Estimarea redevenței suprafeței asupra terenului – metoda multiplicatorului chiriei brute

Pentru estimare s-a utilizat valoarea redevenței de piață pentru zona respectivă : 3 lei/mp – 4 lei/mp, pentru terenurile prezentate la comparabile.

Valorile au fost preluate din următoarele surse: tranzacții efectuate , în zone apropiate de terenul de evaluat .

Valoarea obținută pentru MCB și a redevenței pentru proprietatea de evaluat sunt prezentate în **Tabelul nr.2 din Anexa**.

Valoare redevența suprafață pentru terenul menționat este:

V redevența suprafață = 23 lei/an sau 3,29 lei/mp/an.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

DECLARAREA VALORII <i>VALOAREA DE PIAȚĂ și</i> <i>VALOARE REDEVENȚA</i> <i>SUPRAFAȚĂ ESTIMATĂ PENTRU TEREN</i>	V = 3.984 lei (569 Lei/mp) și V redevența suprafață = 23 lei/an sau 3,29 lei/mp/an
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

ANEXE

- ANEXA 1 : Estimarea redevenței ;
- ANEXA2: Plan de situație;
- ANEXA 3: Fotografii;
- ANEXA 4: Comparabile

