

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRĂREA NR.449
din 28.09.2017

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 216,00 mp indiviz din 270,00 mp, situat în Brăila, str. Viitorului nr.14, NCP 87867, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **HALÎNGĂ NICUȘOR – IRINEL și HALÎNGĂ GRAȚIELA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea numitului Halîngă Nicușor – Irinel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27982/17.07.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituția Arhitectului Șef, 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.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr.246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr.168/29.06.2015, anexa 5.63, poziția 2;

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 în suprafață de 216,00 mp indiviz din 270,00 mp, situat în Brăila, str. Viitorului nr.14, NCP 87867, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **HALÎNGĂ NICUȘOR – IRINEL și HALÎNGĂ GRAȚIELA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **4,07 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata leu/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 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, Direcția Finanțelor Publice Locale și Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

JANTEA - CRICAN ALEXANDRU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

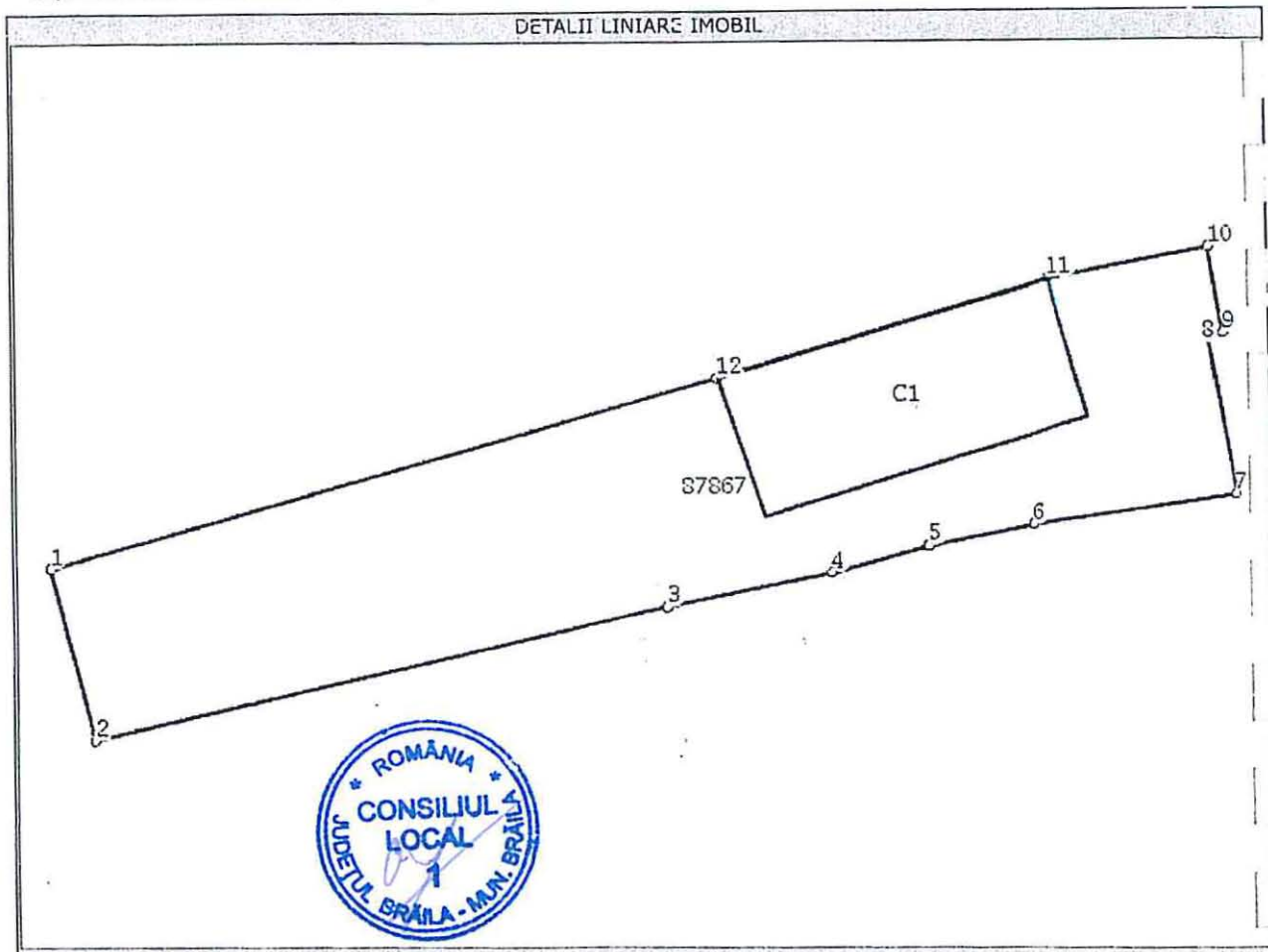
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Viitorului, nr. 14

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
87867	270	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	270	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	87867-C1	constructii de locuinte	54	Cu acte	Locuinta-pereti palanta, acoperita cu tabla- Suprafata construita desfasurata: 54 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,8
2	3	19,2
3	4	5,5
4	5	3,3
5	6	3,5
6	7	6,9



Anexa nr. 2
La HCM nr. 449 / 28.09.2017

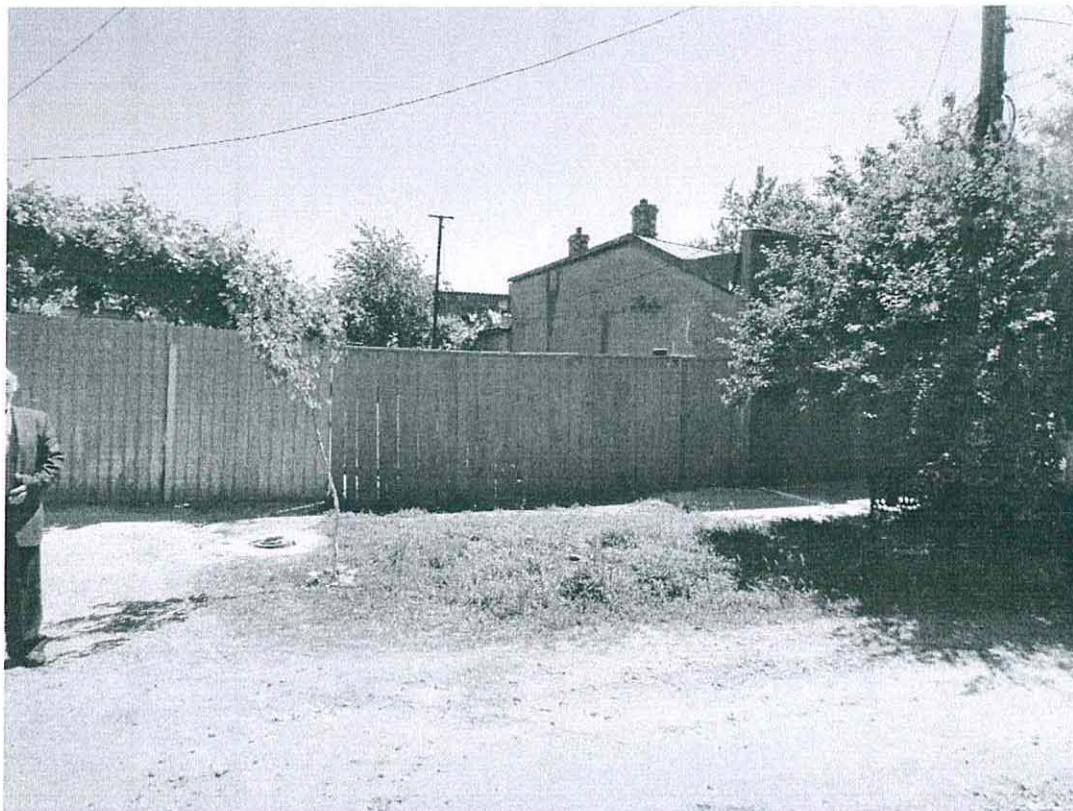
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

Str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacău, 5500; tel 0234/510676, fax 0234/510624 e-mail

sierra.quadrant@xnet.ro

Capital Social: 200.000.000 lei, C.F. R10840960, Nr.Reg.Com. J 04/727/1998



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE

STR. VIITORULUI, NR. 14, BRAILA

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

IUNIE 2017





S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE TEREN
C.L.M.BRAILA

Către,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren, situata in Braila, str. Viitorului, nr. 14, aflata in patrimoniul C.L.M.Braila.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 30.05.2017 ÷ 09.06.2017. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.06.2017. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de:

Valoare TEREN= 40.500 lei

Valoare SUPERFICIE - AN = 4.07 lei/mp/an

Valoare SUPERFICIE - LUNA = 0.34 lei/mp/luna

Nota : Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

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

Ing. Dan Anghel - Președinte 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 că evaluarea a fost făcută în in concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2017 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. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

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





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul din patrimoniul C.L.M.BRAILA, situat în Braila, str. Viitorului, nr. 14.

1.2. Scopul evaluării

Este estimarea valorii terenului precum și a suprafeței în vederea cedării dreptului de suprafață (folosință) către Halinga Nicusor Irinel și Halinga Gratiela.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare semestrului I al anului 2017. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 09.06.2017.

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2017:

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

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2017 se pot preciza următoarele:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin costuri, în cadrul căreia se utilizează abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului.

În principiu acestea se referă la:

In abordarea prin costuri este estimat costul de înlocuire al clădirilor și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe.

In 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.

Valoarea este exprimată în lei și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată (TVA).

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 (descrise detaliat în capitolul 2.1- Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune ca proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, structurii construcțiilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcțiilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;





- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietatea;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *“estimarea valorii terenului precum și a suprafeței în vederea cedării dreptului de suprafață către Halinga Nicusor Irinel și Halinga Gratiela, a terenului aflat pe str. Viitorului, nr. 14.”* 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.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA. Proprietatea supusă evaluării este amplasată în str. Viitorului, nr. 14, Mun. Braila, Jud. Braila.

C.L.M.BRAILA a prezentat ca și documente aferente proprietății ce face obiectul prezentei lucrări următoarele:

- Documentații cadastrale pentru teren.

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

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

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de





cererea 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 juridice dar si persoane fizice.

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

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

2.3. Informații despre zonă si amplasament

Proprietatea ce face obiectul evaluarii este amplasata pe raza municipiului Braila in cartierul Comorovca, zona mediana a orasului.

Utilitatile amplasamentului – la gard:

- Energie electrica
- Apa
- Canalizare
- Gaze naturale

2.4. Descrierea terenului

Terenul situat in Braila, str. Viitorului, nr. 14, este in proprietatea C.L.M. BRAILA si pe acesta se afla o locuinta in stare demolabila, proprietari Halinga Nicusor Irinel si Halinga Gratiela.

Date specifice:

- ☞ amplasare in zona mediana a municipiului Braila;
- ☞ acces din str. Viitorului;
- ☞ teren normal de fundare
- ☞ utilitati (la gard): electricitate, apa-canal, gaz metan, telefon.
- ☞ Suprafata totala: 270 mp (conform documentatie cadastrala).

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in 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 posibila, 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 ca terenurile libere au valori relativ medii în zonă, 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. aceasta 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 bunului din patrimoniul societății, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației de piață.

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 relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii terenului din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile după cum rezulta din imaginea atasată:





COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in Braila, in spatele hypermarketului Kaufland, in suprafata de 2.200 mp, cu o forma regulata 1/4, fara restrictii de constructie, liber, cu acces 8 m, este la vanzare fortata la data evaluarii cu 246 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Braila, in spatele hypermarketului Kaufland, in suprafata de 250 mp, cu o forma regulata 1/1, fara restrictii de constructie, liber, cu acces 12 m, este la vanzare fortata la data evaluarii cu 200 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila, pe str. Pietei, in suprafata de 500 mp, cu o forma regulata 1/2, fara restrictii de constructie, liber, cu acces 12 m, este la vanzare fortata la data evaluarii cu 200 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare;
3. In functie de forma, deschidere la strada, suprafata, utilitati pretul terenurilor sufera modificari semnificative, diferentele dintre comparabile si subiect au fost corectate corespunzator.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2.

Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

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 99 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 interbancara, $i = 1.20$, pentru $n = 49$ de ani dupa cum urmeaza:

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

unde

$i = 0.98\%$ - rata medie a dobanzii pe piata interbancara
 $n = 49$ - perioada de recuperare





S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE TEREN
C.L.M.BRAILA

$$1/S^n = 1/(1+i)^n - \text{factorul de actualizare}$$

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

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

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a bunului supus evaluarii, respectiv teren intravilan urmatoarea valoare :

Valoare TEREN= 40.500 lei

Valoare SUPERFICIE - AN = 4.07 lei/mp/an

Valoare SUPERFICIE - LUNA = 0.34 lei/mp/luna

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 09.06.2017, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Anghel Dan - Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legatură cu bunurile evaluate.

