

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 506**

**din 30.10.2017**

**Privind:** Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 38,00 mp indiviz din 288,00 mp, situat în Brăila, str. Ecaterina Teodorescu nr.65, NCP 80403, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **PÂRVU ADRIAN-VIVI și PÂRVU FLORENTINA-FELICIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea numiților Pârvu Adrian-Vivi și Pârvu Florentina-Felicia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 32249/17.08.2017;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, precum și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției 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, H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 150/28.04.2017, anexa 1.95, poziția 6;

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 38,00 mp indiviz din 288,00 mp, situat în Brăila, str. Ecaterina Teodorescu nr.65, NCP 80403, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **PÂRVU ADRIAN VIVI și PÂRVU FLORENTINA FELICIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

**Art.3** Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **1,08 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 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**



**NEACȘU CORNELIA**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,**

**DRĂGAN ION**

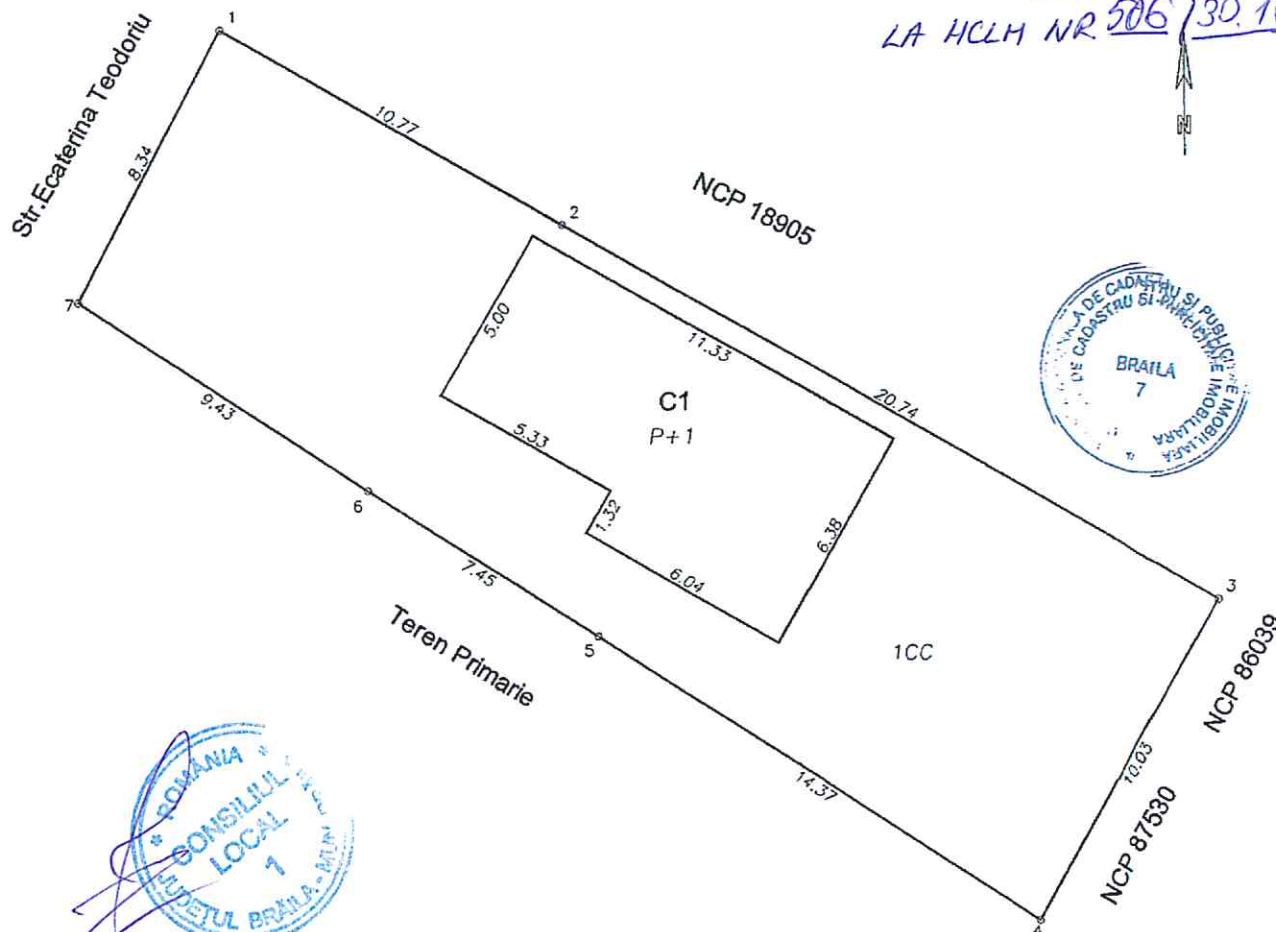


## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

10. IUL. 2017

|                    |                                         |                                   |
|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului (mp)    | Adresa imobilului                 |
| 11250              | 288                                     | Strada Ecaterina Teodorescu Nr.65 |
| Nr. Carte Funciara | Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) |                                   |
| 80403              | BRAILA                                  |                                   |



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni                                                   |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 288            | N-gard scand, S-gard tabla, E gard tabla, V gard tb+constr |
| Total       |                        | 288            |                                                            |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Supraf. construita la sol (mp) | Mentiuni                                                            |
|-------|------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| C1    | CL         | 65                             | LOCUINTA P+1. Anul construirii: 2017. Suprafata desfasurata: 130 mp |
| Total |            | 65                             |                                                                     |

Suprafata totala masurata a imobilului = 288 mp

Suprafata din act = 288 mp

Executant: SERACU-IOAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 29.06.2017

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

## RAPORT DE EVALUARE



**Evaluare teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de 38mp, situat in orasul Braila, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.65**

**Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA**

Evaluator: Dinu Valerica

## SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de 38 mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.65;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 38mp , reprezentand cota indiviza de 38/288 din terenul in suprafata totala de 288mp.  
Cota de teren de 125/288 , reprezentand suprafata de 250mp este proprietatea sotilor PARVU ADRIAN VIVI si PARVU FLORENTINA FELICIA.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii.
6. **Clientul** : PARVU ADRIAN VIVI si PARVU FLORENTINA FELICIA, care au drept de suprafata asupra terenului.
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de suprafata asupra terenului in suprafata de 38mp;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea redeventei suprafata pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de suprafata asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 16.08.2017

12. **Valori estimate:**

Abordarea prin comparatii directe:

**Valoare teren:**  $V = 10.062 \text{ lei}$  (265 Lei/mp)  
si

**Valoare redeventa suprafata :**  $V \text{ redeventa} = 41 \text{ lei/an}$

echivalent

**1,08 lei/mp/an** sau **0,09 lei/mp/luna**

Valorile nu contin T.V.A.

13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,5737 LEI





## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

|                  |                      |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EVALUATOR</b> |                      | <b>DINU VALERICA</b>                                                                                                                                                                                               |
| 1.               | Legitimatie ANEVAR   | Nr. 12116                                                                                                                                                                                                          |
|                  | Parafa               | Valabila 2017                                                                                                                                                                                                      |
|                  | Adresa evaluatorului | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: BRAILA</li> <li>▪ B-dul. Independentei nr.18, bloc B6, scara 1, etaj 2, ap. 5</li> <li>▪ Tel . 0741265246;</li> <li>▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;</li> </ul> |

|               |                                |                                                        |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>CLIENT</b> |                                | PARVU ADRIAN- VIVI si PARVU FLORENTINA- FELICIA, sotii |
| 2.            | Solicitantul raportului        | ▪ CONSILIUL LOCAL BRAILA                               |
|               | Adresa                         | ▪ Braila                                               |
|               | <b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b> | CONSILIUL LOCAL BRAILA                                 |

|    |                                                   |                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | <b>PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)</b> | Proprietate rezidențială compusă din:<br>TEREN – suprafata 38 mp ;<br>- categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila; |
|    | Proprietar                                        | Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;                                                                             |
|    | Adresa proprietății                               | ▪ Braila, str.Ecaterna Teodoroiu, nr.65;                                                                                            |
|    | Conditii limitative deosebite                     | Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU<br>Terenul este liber de constructii;                                  |

|                                   |                                                                                |                                                                                           |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.                                | <b>DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</b> | <b>Vredeventa = 41 lei/an</b><br>echivalent<br><b>1,08 lei/mp/an sau 0,09 lei/mp/luna</b> |
| <b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b> |                                                                                |                                                                                           |



|    |                                                                     |                                                                                |
|----|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | <b>BAZA DE EVALUARE</b>                                             | Valoarea de piață a terenului si valoarea redeventei superficiei pentru teren; |
|    | <b>SCOPUL EVALUARII</b>                                             | Estimarea redeventei dreptului de superficie asupra terenului .                |
|    | <b>DATA INSPECTIEI PROPRIETATII</b>                                 | Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 11.08.2017        |
|    | <b>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>                       | 16.08.2017                                                                     |
|    | <b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b> | 1 EURO = 4,5737 LEI                                                            |

|    |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | <b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Descrierea proprietatii:<br/>Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, cartierul Radu Negru, zona periferica a orasului , pe str.Ecaterina Teodoroiu, nr.65.</li> <li>Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat;</li> </ul> |
|    | <b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Suprafata teren real masurata este de 38mp.</li> <li>Terenul este inscris in Cartea funciara nr.80403/Braila (nr.CF vechi 30956), cu nr. cadastral 80403 (nr. cadastral vechi 11250).</li> </ul>                                                                 |
| 7. | <b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>            | Terenul de evaluat este liber, dar pe terenul in suprafata totala de 288mp se afla o constructie, si este utilizat de PARVU ADRIAN VIVI si PARVU FLORENTINA FELICIA.                                                                                                                                    |
| 8. | <b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | <b>ZONA DE AMPLASARE</b>                            | Urbana, zona periferica a orasului, in cartierul Radu Negru, in apropiere de intersectia str.Ecaterina Teodoroiu cu str.Castanului. Este o zona rezidentiala cu locuinte tip parter sau parter+ etaj, multe din ele construite dupa anul 1989.                                                          |
|    | <b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Drumuri asfaltate: str.Ecaterina Teodoroiu, str.Castanului.</li> </ul> Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens;<br>Drum de acces la proprietate : direct din str.Ecaterina Teodoroiu ;                                  |
|    | <b>CARACTERUL EDILITAR AL</b>                       | Tipul zonei<br><ul style="list-style-type: none"> <li>urbana, zona periferica;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONEI                                      | În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuinte;</li> <li>▪ Spatii comerciale;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
| UTILITĂȚI<br>EDILITARE                     | In zona proprietatii de evaluat se afla: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbana de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Retea de telefonie : <i>existentă</i>;</li> </ul> |
| GRADUL DE<br>POLUARE<br>ORIENTATIV         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare medie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| AMBIENT                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto redus in zona;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND<br/>AMPLASAMENTUL</b> | Zona de referință periferică, a orașului Braila, amplasare defavorabilă. Dotări și rețele edilitare bune, apă, canalizare, energie electrică, gaze. Ambient civilizat.                                                                                                                                                                        |

|            |                                            |                                                                                                                                                                                                   |
|------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9.</b>  | <b>DESCRIEREA TERENULUI</b>                |                                                                                                                                                                                                   |
|            | Tipul (amplasare in cadrul localitatii)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intravilan , cartier Rau Negru .</li> </ul>                                                                                                              |
|            | Regim economic                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,</li> </ul>                                                                                        |
|            | Suprafata teren                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S =38mp</li> </ul>                                                                                                                                       |
|            | Deschiderea la strada                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Str. Ecaterina Teodoroiu</li> </ul>                                                                                                                      |
|            | Tip drum de acces                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ asfaltat</li> </ul>                                                                                                                                      |
|            | Regim juridic drum                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ municipal</li> </ul>                                                                                                                                     |
| <b>10.</b> | <b>CARACTERISTICILE<br/>TERENULUI</b>      |                                                                                                                                                                                                   |
|            | Dimensiuni                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 38 mp;</li> </ul>                                                                                                                                        |
|            | Forma                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poligonala</li> </ul>                                                                                                                                    |
|            | Caracteristici certificat urbanism         | -                                                                                                                                                                                                 |
|            | Utilitati existente pe proprietate         | Apa, canalizare, enegie electrica ;                                                                                                                                                               |
|            | Utilitati existente la limita proprietatii | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze.</li> </ul>                                                                                                   |
|            | Vecinatati                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N – proprietate persoana fizica</li> <li>▪ E – proprietate persoana fizica</li> <li>▪ S- teren Primarie</li> <li>▪ V- str.Ecaterina Teodoroiu</li> </ul> |
|            | Inclinare                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plat, fara denivelari</li> </ul>                                                                                                                         |
|            | Stare teren                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ buna</li> </ul>                                                                                                                                          |
|            | Alte situatii                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu se cunosc.</li> </ul>                                                                                                                                 |
|            | Restrictii de construire                   | -                                                                                                                                                                                                 |



**12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

|   |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • | DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI                                              | ▪ Piața terenurilor intravilane categoria curți- construcții;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|   | NATURA ZONEI                                                               | ▪ Zonă urbană, rezidențială ,periferică;<br>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare<br>▪ 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)                                | ▪ În favoarea cererii;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|   | PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE                                | ▪ Minim: 45 EURO/mp<br>▪ Maxim: 90 EURO/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|   | Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | ▪ Minim : 0,85 Lei/mp<br>▪ Maxim: 1,1 Lei /mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|   | <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>                    | <p>Tendința în ceea ce privește prețul terenurilor intravilane, categoria curți construcții , a fost de stagnare pe parcursul anilor 2014- 2015, iar începând cu anul 2016 s-a constatat o ușoară creștere . Pentru perioada ce urmează se preconizează o creștere pentru anul 2017, a prețurilor acestor terenuri. Potrivit statisticilor prețurile terenurilor este în creștere , dar într-un ritm mai lent față de perioada ce a precedat criza imobiliară.</p> <p>Dezechilibru în favoarea CERERII</p> <p>▪ În Anexa sunt prezentate de extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății;</p> <p><b>REZULTATUL CERCETĂRII:</b> posibilitatea creșterii prețurilor</p> |

### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 13.1 DEFINIȚII

▪ **VALOAREA 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, așa cum se precizează 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 acurateții 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](http://www.OLX.ro); Teren intravilan cartier Calarasi IV, suprafata 500mp, utilitati in zona, 20.000Euro;
  - COMPARABILA B: [www.OLX.ro](http://www.OLX.ro); Teren intravilan, cart.R.Negru,str.Castanului, suprafata de 506mp, 39.500 Euro;
  - COMPARABILA C: [www.OLX.ro](http://www.OLX.ro); Teren intravilan, cartier R.Negru, suprafata de 480, 200.000Lei;

### 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, îmi 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 11.08.2017.
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 16.08.2017. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile iulie - august 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;

### 16.1. Estimarea valorii terenului - metoda comparației directe

Această metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării unor terenuri similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Prețurile 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 prețurile 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= 2.200Euro echivalent 10.062 Lei**

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

Pentru estimare s-a utilizat valoarea redevenței de piață pentru zona respectivă : 0,85 lei/mp – 1,10 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 redeventa superfcie pentru terenul mentionat este:

**V redeventa superfcie = 41 lei/an echivalent 1,08Lei/mp/an sau 0,09 lei/mp/luna.**

**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 DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

|                                                                                                  |                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DECLARAREA VALORII</b><br><i>VALOARE REDEVENTA</i><br><i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i> | <b>Vredeventa = 41 lei/an</b><br>echivalent<br><b>1,08 lei/mp/an sau 0,09 lei/mp/luna</b> |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>                                                       |                                                                                           |

**EVALUATOR:**

**Dinu Valerica**

**ANEXE**

- ANEXA 1 : Estimarea redeventei ;
- ANEXA 2: Extras CF pentru informare;
- ANEXA 3: Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- ANEXA 4: Plan de incadrare in zona;
- ANEXA 5: Fotografii;
- ANEXA 6: Comparabile



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

