

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 261

din 31.05.2018

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 38,00 mp indiviz din 409,00 mp, situat în Brăila, str. Ștefan cel Mare nr. 424A, NCP 77850, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea extinderii construcției existente, proprietatea solicitantei **BARABULICĂ ADRIANA – GABRIELA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, precum și cererea solicitantei Barabulică Adriana - Gabriela, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 41734/24.10.2017;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, 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. 314/17.07.2017, anexa 5.85, poz. 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 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 în suprafață de 38,00 mp indiviz din 409,00 mp, situat în Brăila, str. Ștefan cel Mare nr. 424A, NCP 77850, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea extinderii construcției existente, proprietatea solicitantei **BARABULICĂ ADRIANA – GABRIELA**.

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 **2,80 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 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 Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale și de către 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,

TABARAC ADRIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Anexa Nr. 1 La Partea I

ANEXA NR. 1

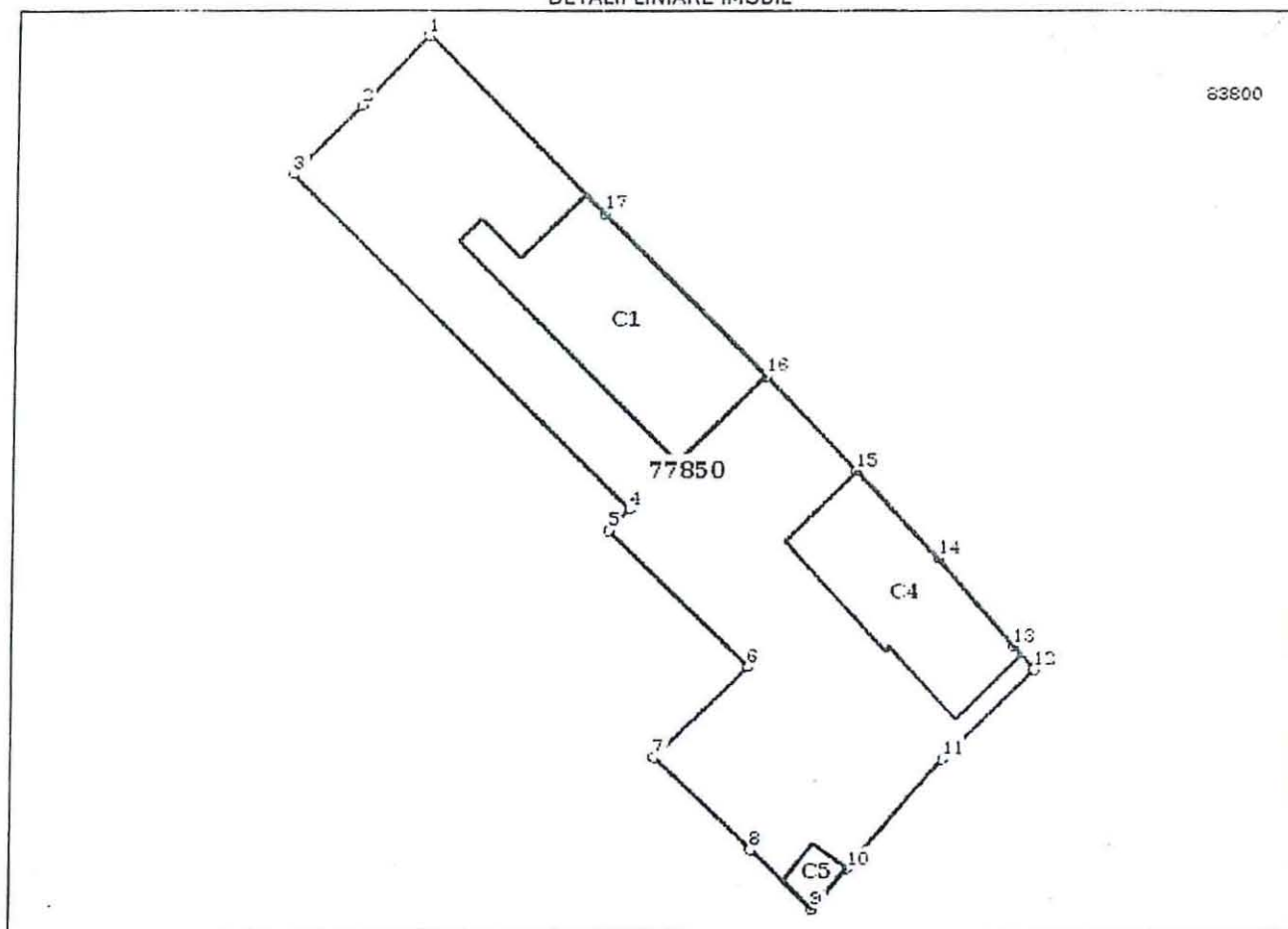
LA HOLM NR. 26/13/05. 2018

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77850	409	

* 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	curti constructii	DA	409	-	-	-	Pe teren este amplasată o construcție provizorie în suprafața totală construită de 4 mp.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	77850-C1	construcții de locuințe	67	Cu acte	S. construită la sol: 67 mp;
A1.2	77850-C2	construcții anexa	37	Fara acte	S. construită la sol: 37 mp;
A1.3	77850-C3	construcții anexa	1	Fara acte	S. construită la sol: 1 mp; wc
A1.4	77850-C4	construcții de locuințe	49	Cu acte	S. construită la sol: 49 mp;
A1.5	77850-C5	construcții anexa	4	Fara acte	S. construită la sol: 4 mp; wc



RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 38,02mp, situat in Braila, str.Stefan cel Mare , nr.424 A Municipiului Braila – Domeniul privat

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de 38,02 mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Stefan cel Mare, nr.424A;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 38.02mp , construit.
Constructia edificata pe el nu face obiectul acestui raport de evaluare.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii.
6. **Clientul** : **BARABULICA ADRIANA GABRIELA**, care are drept de supraficie asupra terenului.
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de supraficie asupra terenului in suprafata de 38,02mp;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea redeventei supraficie pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de supraficie asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 23.10.2017
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 13.569 \text{ lei}$ (365 Lei/mp)
si
Valoare redeventa supraficie : $\frac{V \text{ redeventa} = 107 \text{ lei/an}}{\text{sau}}$ (2,8 lei/mp/an)
 $8,9 \text{ lei/mp/luna}$ (0,23 lei/mp/luna)

Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,5841 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

1.	EVALUATOR	DINU VALERICA
	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;

2.	CLIENT	BARABULICA ADRIANA GABRIELA
	Solicitantul raportului	▪ BARABULICA ADRIANA GABRIELA
	Adresa	▪ Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 38,02 mp ; - categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Stefan cel Mare, nr.424A;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este cu constructie pe el.

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	V redeventa = 107 lei/an (2.8 lei/mp/an) sau 8,9 lei/mp/luna (0,23 lei/mp/luna)
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		

clm

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului și valoarea redevenței suprafeței pentru teren;
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea redevenței dreptului de suprafață asupra terenului.
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 20.10.2017
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	23.10.2017
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,5841 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietății: Teren intravilan, categoria curți – construcții, situat în orașul Braila, zona centrală a orașului, pe str. Ștefan cel Mare. - Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	- Suprafața teren real măsurată este de 38,02 mp. - Terenul este înscris în Cartea funciară nr.77850/Braila, cu nr. cadastral 13183.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Terenul este construit și este utilizat de BARABULICA ADRIANA GABRIELA. Pe el se află o construcție- magazin, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrală a orașului, pe str. Ștefan cel Mare, sectorul str. G-ral Eremia Grigorescu – Calea Galați. Este o zonă rezidențială cu locuințe tip parter sau parter+ etaj.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Drumuri asfaltate: str. Ștefan cel Mare, str. G-ral Eremia Grigorescu, Calea Galați. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu două benzi de circulație pe sens; Drum de acces la proprietate : direct din str. Ștefan cel Mare.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - urbana, zona centrală; În zonă se află: - Locuințe; - Spații comerciale pe str. G-ral Eremia Grigorescu, Calea Galați;

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> - Rețea de telefonie : <i>existentă</i>;
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	Poluare medie.
AMBIENT	Trafic auto relativ redus pe strada, trafic auto intens pe arterele comerciale Calea Galati si Str.G-ral Eremia Grigorescu.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința centrala, a orasului Braila, amplasare defavorabila. Dotări și rețele edilitare bune, apa, canalizare, energie electrica, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI																		
	<table> <tr> <td>Tipul (amplasare in cadrul localitatii)</td><td> - Intravilan , zona centrala , str.Stefan cel Mare . </td></tr> <tr> <td>Regim economic</td><td> - Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii, </td></tr> <tr> <td>Suprafata teren</td><td> - S = 38,02mp </td></tr> <tr> <td>Deschiderea la strada</td><td> - Str.Stefan cel Mare </td></tr> <tr> <td>Tip drum de acces</td><td> - asfaltat </td></tr> <tr> <td>Regim juridic drum</td><td> - municipal </td></tr> </table>	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	Intravilan , zona centrala , str.Stefan cel Mare .	Regim economic	Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,	Suprafata teren	S = 38,02mp	Deschiderea la strada	Str.Stefan cel Mare	Tip drum de acces	asfaltat	Regim juridic drum	municipal						
Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	Intravilan , zona centrala , str.Stefan cel Mare .																		
Regim economic	Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,																		
Suprafata teren	S = 38,02mp																		
Deschiderea la strada	Str.Stefan cel Mare																		
Tip drum de acces	asfaltat																		
Regim juridic drum	municipal																		
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI																		
	<table> <tr> <td>Dimensiuni</td><td> 38,02 mp; </td></tr> <tr> <td>Forma</td><td> - poligonala </td></tr> <tr> <td>Caracteristici certificat urbanism</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Utilitati existente pe proprietate</td><td>Apa, canalizare, enegie electrica ;</td></tr> <tr> <td>Utilitati existente la limita proprietatii</td><td> - Apa, canalizare, energie electrica si gaze. </td></tr> <tr> <td>Vecinatati</td><td> - Terenul se invecineaza cu: - V- str.Stefan cel Mare; - N- teren persoana fizica - E- teren persoana fizica; - S- teren persoana fizica; </td></tr> <tr> <td>Inclinare</td><td> - plat, fara denivelari </td></tr> <tr> <td>Stare teren</td><td> - buna </td></tr> <tr> <td>Alte situatii</td><td> - Nu se cunosc. </td></tr> </table>	Dimensiuni	38,02 mp;	Forma	poligonala	Caracteristici certificat urbanism	-	Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica ;	Utilitati existente la limita proprietatii	Apa, canalizare, energie electrica si gaze.	Vecinatati	- Terenul se invecineaza cu: - V- str.Stefan cel Mare; - N- teren persoana fizica - E- teren persoana fizica; - S- teren persoana fizica;	Inclinare	plat, fara denivelari	Stare teren	buna	Alte situatii	Nu se cunosc.
Dimensiuni	38,02 mp;																		
Forma	poligonala																		
Caracteristici certificat urbanism	-																		
Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica ;																		
Utilitati existente la limita proprietatii	Apa, canalizare, energie electrica si gaze.																		
Vecinatati	- Terenul se invecineaza cu: - V- str.Stefan cel Mare; - N- teren persoana fizica - E- teren persoana fizica; - S- teren persoana fizica;																		
Inclinare	plat, fara denivelari																		
Stare teren	buna																		
Alte situatii	Nu se cunosc.																		

Restricții de construire	-
--------------------------	---

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
• DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața terenurilor intravilane categoria curți- construcții;
NATURA ZONEI	- Zonă urbană, rezidențială , centrală; - Din punct de vedere edilitar: zonă 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 PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	În favoarea ofertei;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 75 EURO/mp - Maxim: 150 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim : 2,5 Lei/mp - Maxim: 3,5 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	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. - Dezechilibru în favoarea OFERTEI - În 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

▪ 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; Teren intravilan Braila, zona centrala, , toate utilitatile, suprafata 390mp, 60.000Euro;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan, Braila, zona Dorobanti, utiitati la limita proprietatii, suprafata teren 520mp, 48.500Euro;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan , Braila, zona Garii, utilitati la limita proprietatii, suprafata 300mp, 22.500Euro;

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 20.10.2017.
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 23.10.2017. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul preturilor terenurilor din Braila, pentru lunile septembrie -octombrie 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 baza 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 comparații 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= 2.960 Euro echivalent 13.569 Lei

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

Pentru estimare s-a utilizat valoarea redevenței de piață pentru zona respectivă : 2,5 lei/mp – 3,5 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 = 107 lei/an echivalent **2,8Lei/mp/an**
sau
8,9 lei/luna echivalent **0,23 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:

DECLARAREA VALORII <i>VALOARE REDEVENTA</i> <i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	V redeventa = 107 lei/an (2.8 lei/mp/an) sau 8,9 lei/mp/luna (0,23 lei/mp/luna)
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica



ANEXE

- ANEXA 1 : Estimarea valorii de piata a terenului si a redeventei ;
ANEXA 2: Fotografii;
ANEXA 3: Comparabile ;

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

