

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 576

din 31.10.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 135,00 mp indiviz din suprafața de 335,00 mp, situat în Brăila, str. Andrei Cicoș nr. 29, NCP 90584, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **ANDREI VIRGIL și ANDREI FLOAREA**, teren pe care se află amplasate construcții, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitantului Andrei Virgil, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31917/23.08.2018;

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. 51/2009, completată prin H.C.L.M. nr. 342/30.09.2016, anexa nr. 1.88, poz. 1, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

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 suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 135,00 mp indiviz din suprafața de 335,00 mp, situat în Brăila, str. Andrei Cicoș nr. 29, NCP 90584, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **ANDREI VIRGIL și ANDREI FLOAREA**, teren pe care se află amplasate construcții, proprietatea acestora.

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 **2,00 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 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 și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

25804 / 12. APR. 2017

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
30584	335	strada Andrei Cocos nr 29

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila

Nr. Inregistrare 58563 ziua 20 luna 08 anu 2018
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 22.08.2018
Tartful 5 lei cu elenta nr BRC/133706
Referent SC TRADING 3M SRL
S



NCP 13133

NCP 1298

Imobilul a primit numar cadastral 13124 in 2005



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	335	limite mat.de constructii pct 6-4-3-2-1-9-8; gard lemn pct 8-7;fier pct 7-6-5;
Total		335	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	50	Locuinta cu supraf desfasurata de 50mp
C2	CL	33	Locuinta cu supraf desfasurata de 33mp
C3	CL	38	Locuinta cu supraf desfasurata de 38mp-fara Autorizatie de construire
C4	CA	29	Anexa cu supraf desfasurata de 29mp-fara Autorizatie de construire
C5	CA	17	Anexa cu supraf desfasurata de 17mp-fara Autorizatie de construire
Total		167	
Suprafata totala masurata a imobilului = 335mp			
Suprafata din act = 335mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL (nume, prenume)		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si stampila	
Data Aprilie 2017		Data	
Stampila BCPI		Stampila BCPI	

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

Tel: 0741265246

e-mail: dinu_valerica@yahoo.com

www: evaluaribraila.ro

RAPORT DE EVALUARE

**Evaluare teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata
de 135mp, situat in orasul Braila, str.Andrei Cocos, nr.29**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de **135 mp** (suprafata indiviza din suprafata totala de 335mp);
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Andrei Cocos, nr.29, jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 135mp , liber de constructii.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii.
6. **Clientul** : ANDREI VIRGIL
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 135mp;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea redeventei superficie pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de superficie asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 21.08.2018
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 21.847 \text{ lei}$ (161,8 Lei/mp)
si
Valoare redeventa superficie : **$V \text{ redeventa} = 274 \text{ lei/an}$**
echivalent
2 lei/mp/an sau **0,167 lei/mp/luna**
- Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,6483 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2018
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul. Independentei nr.18, bloc B6, scara 1, etaj 2, ap. 5 ▪ Tel . 0741265246; ▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;

CLIENT		ANDREI VIRGIL
2.	Solicitantul raportului	▪ ANDREI VIRGIL
	Adresa	▪ Braila, str.Andrei Cocos, nr.29
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 135 mp ; - categoria: curti-construcții, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridică: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Andrei Cocos, nr.29, jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este liber de constructii;

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	Vredeventa = 274 lei/an echivalent <u>2 lei/mp/an</u> sau <u>0,167 lei/mp/luna</u>
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea redeventei superficiei pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea redeventei dreptului de superficie asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspeția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 20.08.2018
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	21.08.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,6483 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona periferica a orasului , in cart.Brailita, pe str.Andrei Cocos, nr.29. - Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, in baza Actului administrativ nr.342 din 30.09.016, emis de CLM Braila, anexa 1.88 poz.1; Act administrativ nr.36554 din 24.10.2016 emis de Primaria Braila.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	- Suprafata teren este de 135mp (cota indiviza din suprafata totala de 335mp). - Terenul este inscris in Cartea funciara nr.90584/Braila, cu nr. cadastral 90584.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este liber de constructii.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona periferica a orasului, in cartierul Brailita. Este o zona rezidentiala cu locuinte tip parter sau parter+ etaj, multe din ele construite dupa anul 1989.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Drumuri asfaltate si pietruite : str.Mircea Malaeru, str.Cezar Petrescu. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : direct din str.Andrei Cocos.
	CARACTERUL EDILITAR AL	Tipul zonei urbana, zona periferica;

ZONEI	În zonă se află: ▪ Locuinte; ▪ Spații comerciale;
UTILITĂȚI EDILITARE	În zona proprietății de evaluat se afla: ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană 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 redus în zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică, a orașului Braila, amplasare mai puțin favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune, apă, canalizare, energie electrică, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare în cadrul localității)	▪ Intravilan , zona periferică, str.Andrei Cocos .
	Regim economic	▪ Categoria de folosință –intravilan, curți construcții,
	Suprafața teren	▪ S = 135 mp
	Deschiderea la stradă	▪ Str.Andrei Cocos
	Tip drum de acces	▪ De pământ și pietruit
	Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 135 mp;
	Forma	▪ poligonală
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilități existente pe proprietate	Apa, canalizare, energie electrică ;
	Utilități existente la limita proprietății	▪ Apa, canalizare, energie electrică și gaze la poartă.
	Vecinatati	▪ N – proprietate Andrei Virgil ▪ E – str.Andrei Cocos ▪ S- NCP 1298 ▪ V- imobil din str.Dumbrava Rosie
	Inclinare	▪ plat, fără denivelări
	Stare teren	▪ bună
	Alte situații	▪ Nu se cunosc.
	Restricții de construire	-

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor intravilane categoria curti- constructii;
NATURA ZONEI	▪ Zonă urbana, rezidentiala ,periferica; ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: localitate în stagnare, șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ În favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 22 EURO/mp ▪ Maxim: 50 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 1 Lei/mp ▪ Maxim: 2 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendinta in ceea ce priveste pretul terenurile intravilane, categoria curti constructii , a fost de stagnare pe parcursul anilor 2014- 2015, iar incepand cu anul 2016 s-a constatat o usoara crestere care a continuat si in 2017. Pentru perioada ce urmeaza se preconizeaza o crestere pentru anul 2018, a preturilor acestor terenuri. Potrivit statisticilor preturile terenurilor este in crestere , dar intr-un ritm mai lent fata de perioada ce a precedat criza imobiliara. ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ In Anexa sunt prezentate de extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE/13.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării, 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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului 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 zona Brailita, pe str.Resita, suprafata 650mp, deschidere 12ml, utilitati la strada, 45Euro/mp;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan, cart.Pisc, str.Gh.Munteanu Murgoci, suprafata de 540mp, 95.000 Lei;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan, zona Brailita, suprafata de 1.000mp, 100.000 Lei;

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 20.08.2018.

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 21.08.2018. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile iulie-august 2018, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oraș.

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.

În tabelul nr.1 din Anexa sunt prezentate datele de piață și analiza pe perechi de date.

Corecții efectuate:

- 1) *Tip preț* - Pentru oferta negociabilă, procentul de negociere pentru terenuri intravilane recunoscut de piața imobiliară este de 5- 15% din prețul de ofertă. În cazul nostru procentul estimat este de 15%.
- 2) *Drept de proprietate* - dreptul de proprietate transmis se consideră a fi deplin, nu s-a aplicat corecție;
- 3) *Condiții de finanțare* - comparabilele sunt la valoarea de piață ca și proprietatea de evaluat, nu s-a aplicat corecție;
- 4) *Condiții de vânzare* - toate comparabilele sunt din august 2018 și nu au fost ajustate.
- 5) *Localizare* - toate comparabilele sunt din aceeași zonă cu subiectul, nu am aplicat corecții.
- 6) *Utilități* - comparabilele A și B au utilități la limita proprietății și au fost ajustate cu 2%, iar comparabila C are utilități în zonă și a fost corectată cu 5%, pentru lipsa utilitatilor.
- 7) *Acces* - toate comparabilele au acces la drum pietruit, la fel ca proprietatea, nu am aplicat corecții.
- 8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fără denivelări, nu am aplicat corecții.
- 9) *Categoria terenului* - comparabilele, sunt libere de construcții, la fel ca subiectul, nu am aplicat corecții.
- 10) *Mărimea terenului* - am aplicat corecție de -10%, pentru comparabilele A și B și de -15% comparabilei C, pentru diferența de suprafață. În cazul terenurilor intravilane sunt mai valoroase terenurile care au suprafețele apropiate de suprafața optimă.

Valoarea de piață a terenului în suprafața de 135 mp obținută prin metoda comparației directe este prezentată **Tabelul 1 din Anexa 1** și este de:

V = 4.700 EURO sau 21.847 LEI

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.

Pentru aceasta s-a estimat factorul 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 de piata interbancara , $i = 0,45\%$, pentru $n = 49$ ani , dupa cum urmeaza:

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

unde:

i – rata medie a dobanzii pe piata interbancara;

n - perioada de concesiune;

$1/S = 1/(1+i)^n$ - factor de actualizare;

Valoarea de piata este:

$$V = R \times f_a$$

unde :

R – redeventa;

f_a - factor de anuitate ;

Rezulta valoarea anuala a redeventei :

$$R = V / f_a$$

Valoarea redeventei obtinute este prezentata in **Tabelul nr.2 din Anexa 1** si este de :

274 lei/an echivalent 2 lei/mp/an.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

DECLARAREA VALORII <i>VALOARE REDEVENTA</i> <i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	Vredeventa = 274 lei/an echivalent 2 lei/mp/an sau 0,167 lei/mp/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

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

