

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 538

din 30.09.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 249,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Slavici nr. 64, NCP 88008, solicitanților **PANȚURU BORIS – ALEXANDRU și PANȚURU RADA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnilor Panțuru Boris – Alexandru și Panțuru Rada, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 25101/06.08.2019, Sentința civilă nr. 7365/2017 a Judecătoriei Brăila, precum și Decizia nr. 504/2018 a Tribunalului Brăila;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și avizele 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. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 264/30.09.2015, anexa nr. 1.77, poz. 9;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 249,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Slavici nr. 64, NCP 88008, solicitanților **PANȚURU BORIS – ALEXANDRU și PANȚURU RADA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **12,9 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,



LUNGU FLORICA

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

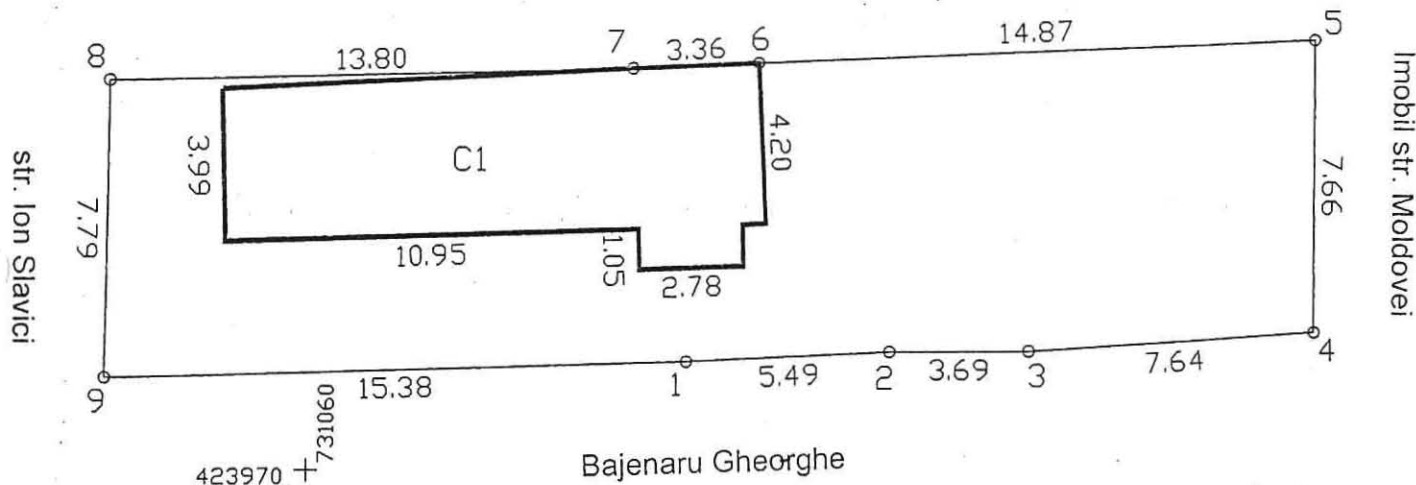


Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului		O.C.P.I. BRAILA Nr. R.G.I. <u>74058/</u> 28. OCT. 2015
25000	249 mp	str. Ion Slavici nr. 64		
Carte funciara nr.		UAT	Braila	42682/2

Anexa nr. 1
La HCM nr. 538/30.09.2019



Imobil str. Ion Slavici nr. 66



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categ. folosinta	Supr. din masuratori (mp)	Mentiuni
1	TDI	CC	249	Natura hotar:9-1-2-3-4-constructii;4-5-gard caramida
TOTAL			249	5-6-gard tabla; 6-7-constructii;7-8-nematerializat; 8-9-gard tabla

B. Date referitoare la constructii .					
Cod constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Supr. constr. la sol (mp)	Val. imp. (lei)	Mentiuni
C1	CL	Locuinta	62		Paianta si tabla, 2 camere,1 hol, 1 bucatarie,anul construirii-1950
Total			62		

Suprafata totala masurata a imobilului=249 mp

Suprafata din acte a imobilului=256 mp

Executant: ing. PERLEA STEFAN

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

Inspector

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

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
ria RO-B-F Nr. 0486
PERLEA
STEFAN
CATEGORIA D

Data executiei: Octombrie 2015

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Ing. GEORGOS FANICA
CONSILIER

30. 10. 2015

Anexa nr.2
La HCM nr. 538 / 30.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA TIP TEREN AMPLASAT IN STR. ION SLAVICI NR. 64- JUD BRAILA

SCOPUL RAPORTULUI ESTE DETERMINAREA VALORII DE REDEVENTA/MP. LUNAR SI ANUAL
PENTRU TEREN DETINUT CU DREPT DE SUPERFICIE IN SUPRAFATA DE 249 mp.



Valoarea redeventa pe an: 12,9 lei/mp/an

Valoarea redeventa pe luna: 1,08 lei/mp/luna

DESTINATAR SI BENEFICIAR: PANTURU RADA/CONSILIUL LOCAL BRAILA JUD BRAILA

EVALUATOR: ANGHELUTA NICUSOR

LEG. 18605/2019



SINTEZA EVALUARII

14/05.09.2019

Numele clientului	PANTURU RADA		
Utilizatori desemnati	PANTURU RADA / PRIMARIA BRAILA		
Data evaluarii	05.09.2019		
Tipul proprietatii	Teren intravilan		
Adresa proprietatii	BRAILA, STR. ION SLAVICI 64		
Proprietari	CONSILIUL LOCAL BRAILA, SUPERFICIAR PANTURU RADA		
Numar cadastral	Nr. cadastral: 88008/extras CF 65003/2018, OCPI Braila		
Numar Carte Funciara	Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 88008 BRAILA		
Lista actelor de proprietate (conform Extras CF65003/2018, OCPI Braila)	titlul de proprietate conform: - Act notarial nr. 237 din 07/03/1980 emis de Notariat de Stat Braila (CM nr 187.06-12-2012 emis de BNSC Poapa si Asociatii; CM nr 159/16-10-2013 emis de Popa si Asociatii) - Hotararea judecatoreasca nr. 7365 din 28/12/2017 emis de Judecatoria Braila in dosar nr. 10996/196/2017; Hotarare judecatoreasca nr 504/15.04.2018 emis de Tribunalul Braila) - Act Administrativ HCLM NR 249/30.09.2015 (Anexa nr 1.77 la HCLM 249/2015 poz 9; adeverinta nr 35038/19.10.2015 - Primaria Braila)		
Utilizarea actuala a imobilului	Ocupat de superficial		
Cea mai buna utilizare	Rezidential		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Superficiar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)			
	Teren	249 mp conform extras CF (obiectul raportului - 249 mp, conform act notarial nr. 237 din 07/03/1980 emis de Notariat de Stat Braila (CM nr 187.06-12-2012 emis de BNSC Poapa si Asociatii; CM nr 159/16-10-2013 emis de Popa si Asociatii) si Hotararea judecatoreasca nr. 7365 din 28/12/2017 emis de Judecatoria Braila in dosar nr. 10996/196/2017; Hotarare judecatoreasca nr 504/15.04.2018 emis de Tribunalul Braila)	
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in BRAILA jud. BRAILA STR. STR. ION SLAVICI 64 . Proprietatea imobiliara se afla in zona periferica, in cartier rezidential. Zona are caracter rezidential, valorile terenurilor sunt relativ medii din cauza lipsei asfaltului pe anumite portiuni. Gradul de ocupare al terenului este crescut, in zona existand putine libere. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din Str. Ion Slavici pe drum asfaltat.		

	Proprietatea este imprejmuita. Utilitati: curent electric, apa.	
In cazul cladirilor in curs de executie:	Nu este cazul.	
Descriere teren	Deschidere la strada	cca 8 ml
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii	Distanța
	Electrice	☒ La limita
	Incalzire	☐ La limita
	Alimentare cu apa	☒ La limita
	Alimentare cu gaze	☐ La limita
	Canalizare	☐ La limita
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu au fost identificate conform acte puse la dispozitie. Terenul a fost identificat in http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html, Raportul de evaluare este realizat pentru determinarea redeventei, ca atare calculul realizat pentru valoarea terenului nu este folosit pentru o eventuala tranzactie a dreptului de proprietate ci doar a folosintei acestuia pe perioada concesiunii. Conform informatiilor primite de la client, utilitatile aferente terenului au fost platite de ocupantul terenului, nu de Primaria Braila si ca atare ele nu fac obiectul raportului de evaluare.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul are deschidere la drum public, are constructii pe el. Constructiile nu fac obiectul raportului de evaluare.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata	
Valoare de REDEVENTA pentru drept de superficie	Valoarea redeventa pe an: 12,9 lei/mp/an Valoarea redeventa pe luna: 1,08 lei/mp/luna	
Valoare unitara teren	323 Lei/mp	68 Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,73	

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

ANGHELUTA NICUSOR

LEGITIMATIE NR 18605/2019



CUPRINS

1.	CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	3
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	3
1.3.	Scopul evaluarii	4
1.4.	Identificarea proprietatii supuse evaluarii	5
1.5.	Tipul valorii	5
1.6.	Data evaluarii	5
1.7.	Documentarea necesara realizarii evaluarii	5
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	5
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	5
1.10.	Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	5
1.11.	Conformitatea evaluarii cu standardele	6
1.12.	Forma raportului	6
1.13.	Data raportului	6
2.	CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	7
2.1.	Date despre proprietatea subiect	7
2.2.	Date despre aria de piata	8
2.3.	Date despre proprietati comparabile	8
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	9
3.1.	Piata imobiliara specifica	9
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	10
4.	CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	11
4.1.	Comparatia directa	11
4.2.	Metoda alocarii	12
4.3.	Metoda reziduala	12
	Metoda capitalizarii rentei funciare	
4.4.	Analiza parcelarii si dezvoltarii	13
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor si metodelor adecvate	14
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	15
5.1.	Analiza rezultatelor evaluarii	15
5.2.	Concluzia asupra valorii	15
5.3.	Mentiuni tranzitorii	16
	ANEXE	17



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

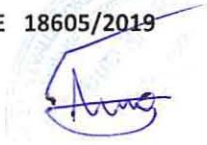
EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul ANGHELUTA NICUSOR declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18605, valabila pentru 2019. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

ANGHELUTA NICUSOR

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

LEGITIMATIE 18605/2019



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 CLIENTUL: PANTURU RADA - persoana fizica.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PANTURU RADA și PRIMĂRIA BRAILA

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și evaluator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **determinarea de REDEVENȚA pentru drept de suprafață**.

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în BRAILA, STR. ION SLAVICI nr. 64 jud. BRAILA.

1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF. 88008 a mun. BRAILA, nr. cadastral teren 88008.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan în suprafața măsurată conform extras CF de 249 mp proprietatea CONSILIUL LOCAL BRAILA, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului CONSILIUL LOCAL BRAILA dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: **nu sunt evidenciate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispoziție**

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

¹ prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare



1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat ca tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea calculării valorii de REDEVENȚA pentru drept de suprafață, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,73 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **05.09.2019.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricărui drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcțiile edificate pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;

³ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului, par.18 și 19



- identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite si consemnate natura si sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:**

Conform Extrasului de Carte Funciara 88008 din 11.09.2018, imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- Hotararea judecatoreasca nr. 7365 din 28/12/2017 emis de Judecatoria Braila in dosar nr. 10996/196/2017; Hotarare judecatoreasca nr 504/15.04.2018 emis de Tribunalul Braila)
- Act Administrativ HCLM NR 249/30.09.2015 (Anexa nr 1.77 la HCLM 249/2015 poz 9; adeverinta nr 35038/19.10.2015 - Primaria Braila)
- Nr. cadastral: 88008, extras CF 65003/2018
- analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imoradar24.ro, www.publi24.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate in considerare pe durata realizarii si raportarii evaluarii sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea;

evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Raportul de evaluare este realizat pentru determinarea **valorii de REDEVENTA pentru supraficie** conform solicitarii clientului si al Consiliului Local BRAILA. **Raportul de evaluare nu este valabil pentru alta utilizare.** Suprafata de teren pentru care este realizat raportul de evaluare este de 249 mp.

Conform informatiilor primite de la client, utilitatile afetente terenului au fost platite de catre acesta, ci nu de Primaria Braila si ca atare ele nu fac obiectul raportului de evaluare.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatori ai raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV. Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine si se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 12.09.2019.

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

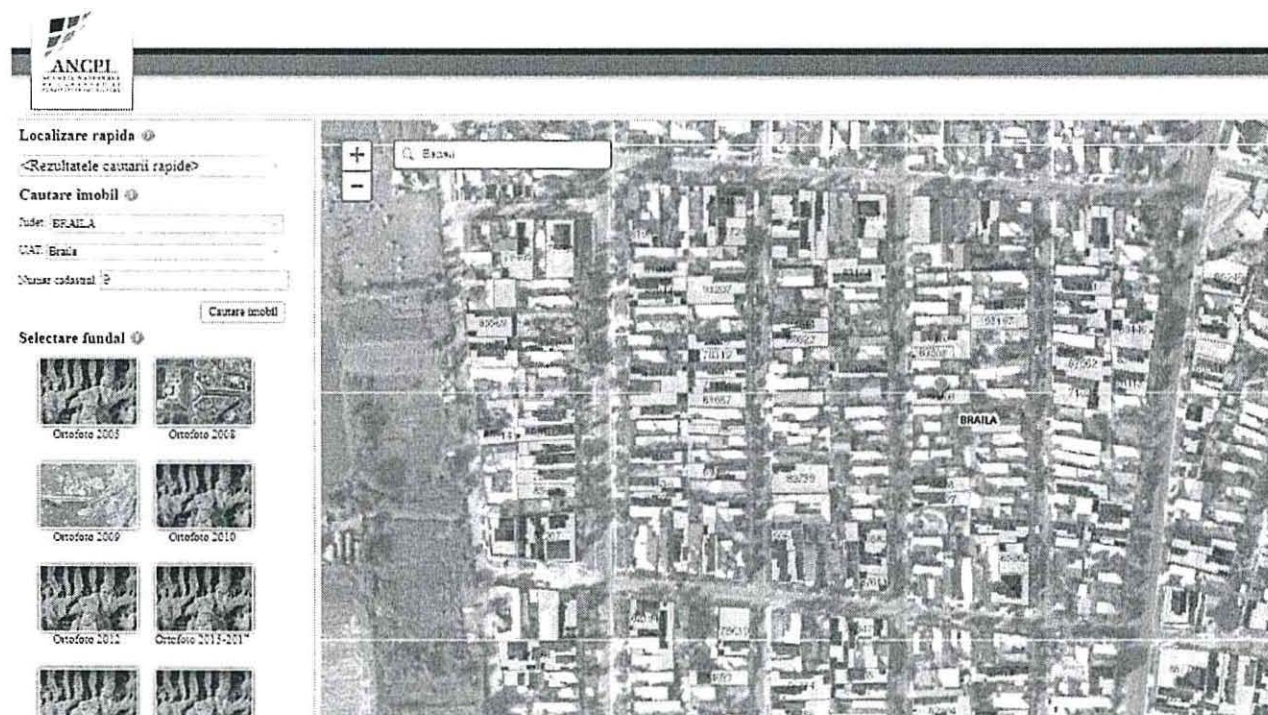
Proprietatea a fost inspectata de catre ANGHELUTA NICUSOR, evaluator autorizat EPI in data de 05.09.2019. Inspectia s-a efectuat in prezenta domnului PANTURU RADA, in calitate de client, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuată. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera între situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

Localizarea amplasamentului: loc. BRAILA, STR. STR. ION SLAVICI 64 , jud. BRAILA. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii BRAILA, judetul BRAILA, pe suprafata totala de 249 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din Str. Ion Slavici pe drum asfaltat.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata 249 mp conform extras CF (249 mp de evaluat)**
 - Forma: aprox regulata
 - Planeitate: Plana
 - Front stradal: cca 8 ml
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** rezidential
- **utilitati** - retea de energie electrica, apa pe amplasament, gaz si canalizare disponibile la limita proprietatii
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Pe teren sunt amplasate constructii care nu fac obiectul evaluarii.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel de zona.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel de zona.

Imobilul este situat in localitatea BRAILA, STR. STR. ION SLAVICI 64 – amplasare periferica. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si reprezinta zona pentru care este evidentiat un interes mediu tranzactional pentru terenuri rezidentiale.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si **influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de REDEVENTA, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.



Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietati imobiliare comparabile teren:

- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-240-mp-chercea-x1b70300q/h49h489f16eh7810d54gd378744g2520.html>
- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/260-mp-teren-vanzare-chercea-1-30032109>
- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/340-mp-teren-vanzare-chercea-1-28304599>

- i. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea BRAILA, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 75-95 euro/mp.

- ii. tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii specifice rezidentiale. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea terenurilor urmeaza un trend ascendent.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in ANEXA 2.



3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*.⁶

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere amplasate in zona median-periferica a municipiului BRAILA. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in BRAILA, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 75 - 95 Euro/mp, ele variind in functie de marime, utilitati, acces, etc

⁶ SEV 100 – Cadrul general, *par. 10, 11 si 13*

⁷ SEV 100 – Cadrul general, *par.18 si 19*



3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piață specifică, respectiv cea a terenurilor amplasate în zona median-periferică, balanța înclină în favoarea ofertei.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV- 2018 ca fiind:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm ca utilizarea rezidențială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății, respectiv zona cu caracter rezidențial.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14



CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate si a indicatorilor urbanistici pe care ii permite zona, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unor proprietati rezidentiale tip locuinta.

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 75 – 95 eur/mp.



4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe.

4.2. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.3. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCiare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR SI METODELOR ADECVATE

Pentru terenul de **249 mp** (cel pentru care se stabileste valoarea de redeventa pe luna si an) valoarea de piata este de: **17000 euro, echivalentul a 80400, la cursul BNR.**

Avand in vedere perioada de recuperare a terenului, scopul si destinatia raportului, propunem o durata de recuperare a terenului de 25 de ani, formula de calcul a redeventei anuale fiind:

Valoarea redeventei anuale = Valoarea de piata / numarul de ani in care se recupereaza valoarea terenului

In urma calculului, va rezulta o valoare a redeventei de piata anuale si lunare pe teren, iar valorile pe care o propunem este:

Valoarea redeventa pe an: 12,9 lei/mp/an

Valoarea redeventa pe luna: 1,08 lei/mp/luna



5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUĂRII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul garantării împrumutului, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare și ipotezele care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierii existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin piață** s-au bazat pe date suficiente și relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii de REDEVENTA pentru suprafață**.

Valoarea redevență pe an: 12,9 lei/mp/an

Valoarea redevență pe lună: 1,08 lei/mp/lună

EVALUATOR AUTORIZAT

ANGHELUTA NICUSOR

LEGITIMATIE 18605/2019

