

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 614
din 31.10.2019

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 89,00 mp indiviz din suprafața totală real măsurată de 345,00 mp, situat în Brăila, str. Dornelor nr. 2B lot 1, NCP 91161, solicitanților **VAJEIAC DRAGOMIR (prin tutore VAJEIAC MARIA) și VAJEIAC FĂNICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnilor Vajeiac Dragomir și Vajeiac Fănica, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 23625/25.07.2019;

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. 125/30.03.2017, anexa nr. 1.94, poz. 1;

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, cu modificările și completările ulterioare;

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, 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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 89,00 mp indiviz din suprafața totală real măsurată de 345,00 mp, situat în Brăila, str. Dornelor nr. 2B lot 1, NCP 91161, solicitanților **VAJEIAC DRAGOMIR (prin tutore VAJEIAC MARIA) și VAJEIAC FĂNICA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, 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 **6,50 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,

NEACȘU CORNELIA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Drăgan Ion.

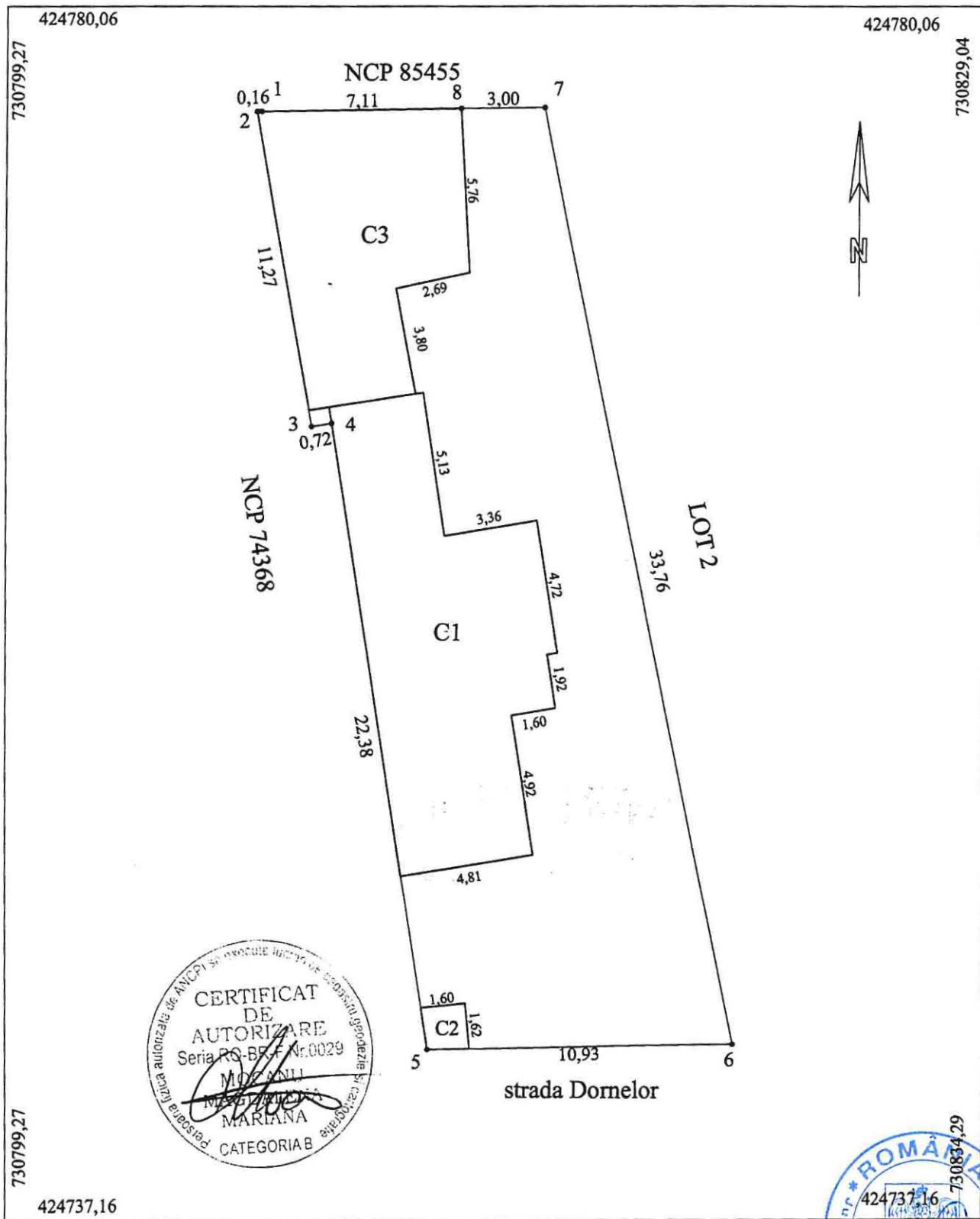
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

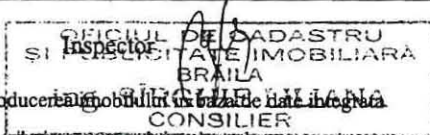
Scara. 1 : 200.

ANEXA NR.1
LA HCLM NR. 6/4 13.10.2019

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
91161	345mp	Mun. BRAILA.
		strada Dornelor nr. 2B - Lot 1
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 60141 Data 31 AUG 2017



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	Cc	345	5-6 gard zidarie , 6-7 nematerializat restul limitelor constructii
TOTAL			345	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CL	Locuinta	85	Locuinta, parter, an construire 1967
C2	CA	Anexa	2	Wc, an construire 1967 (fosta constr. C3)
C3	CA	Anexa	58	Anexa, parter, an construire 1967 (fosta constr. C4)
Total			145	
Suprafata conform masuratori = 345mp				
Suprafata conform acte = 345mp (256mp teren proprietate si 89mp teren domeniu privat CLM Braila)				
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 29.08.2017			 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: 05. SEP. 2017 Stampila BCPI	

ANEXĂ LA AUTENTIC

NR. 220/1507/2017

BRILA

NOTAR PUBLIC

MARIANA

An

12

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 89mp,
situat in Braila, str.Dornelor, nr.2B (fosta str.Dornelor, nr.2B- LOT1),
jud.Braila, apartinand Municipiului Braila – Domeniul privat**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de **89mp** , suprafata indiviza din suprafata totala de 345mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Dornelor , nr. 2B (fost str.Dornelor , nr. 2B –LOT1), jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;**
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 89mp din suprafata totala de 345mp, liber de constructii, in scris in Cartea funciara nr. 91161/ Braila, cu nr. cadastral 91161.
5. **Situatia terenului:** teren intravilan, categoria curti- constructii, aflat in folosinta sotilor: VAJEIAC DRAGOMIR si VAJEIAC FANICA
6. **Clientul : VAJEIAC DRAGOMIR**
7. **Destinatarul : CONSILIUL LOCAL BRAILA**
8. **Scopul evaluarii:** Estimarea redeventei pentru dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 89 mp;
9. **Baza evaluarii:** Valoarea redeventei superficiei pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat:** Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de superficie asupra terenului.
11. **Data evaluarii:** 4.10.2019
12. **Valori estimate:**
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 26.652 \text{ lei}$ (299,5 Lei/mp)
si
Valoare redeventa superficie : $V \text{ redeventa} = 579 \text{ lei/an}$ sau $6,5 \text{ lei/mp/an}$
echivalent
 $48,25 \text{ lei/luna}$ sau $0,54 \text{ lei/mp/luna}$

Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii:** 1Euro=4,7483 LEI

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

1.	EVALUATOR	DINU VALERICA
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2019
	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	VAJEIAC DRAGOMIR
	Solicitantul raportului	▪ VAJEIAC DRAGOMIR , CNP 1380403090021
	Adresa	Braila, str.Dornelor, nr.2B, jud.Braila;
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 89 mp, in indiviziune din suprafata totala de 345mp ; - categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Dornelor, nr.2B (fosta str.Dornelor nr. 2B- LOT 1) jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este liber .

3. DECLARAREA VALORII		V redeventa = 579 lei/an sau 6,5 lei/mp/an echivalent 48,25 lei/luna sau 0,54 lei/mp/luna
<i>VALOAREA</i>	<i>REDEVENTEI</i>	
<i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>		
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea redevenței superficiei pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea redevenței dreptului de suprafață asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspekția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 2.10.2019
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	4.10.2019
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,7483 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ <i>Descrierea proprietatii:</i> Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona periferica, in cartierul Chercea, la iesire din oras, in apropiere de intersectia str. Alexandru Vlahuta cu sos.Focsani. ▪ <i>Proprietar :</i> MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, conform documentelor prezentate de beneficiar: ➤ Extras de Carte funciara pentru informare nr. 65513 din 16.07.2019; ➤ Contract de partaj voluntar nr.1220 din 15.07.2019, emis de NP Iancu Nicoleta Cristiela;Incheiere de rectificare nr.10 din 5.09.2019, emisa de NP Iancu Nicoleta Cristiela; ➤ Plan de amplasament si delimitare a imobilului; ➤ Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezmembrare; ➤ Adresa nr. 18368 din 10.05.2017, emisa de Primaria mun.Braila;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Teren in suprafata indiviza de 89mp (din suprafata totala de 345mp), liber de constructii, inscris in Cartea funciara nr. 91161/ Braila, cu nr. cadastral 91161.
	7. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este liber de constructii.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	

ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona periferica a orasului Braila, in cartierul Chercea, la iesirea din oras. Este o zona rezidentiala cu locuinte cu regim de inaltime parter sau parter + etaj, care s-a dezvoltat in special dupa anul 1989.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Sos.Focsani, str. Alexandru Vlahuta, str.Magaziilor... Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : acces din str.Dornelor.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - urbana, zona periferica, cartier Chercea; În zonă se află: - Locuinte; - Spatii comerciale pe sos.Focsani; - Biserica;
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> - Retea de telefonie : <i>existenta</i>;
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare medie.
AMBIENT	Trafic auto relative redus in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferica a orasului Braila. Dotări și rețele edilitare bune, apa,canalizare, energie electrica, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	Intravilan , zona periferica, str. Dornelor.
	Regim economic	Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
	Suprafata teren	S =89mp
	Deschiderea la strada	Str.Dornelor
	Tip drum de acces	Drum pietruit
	Regim juridic drum	municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	89 mp;
	Forma	Poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe proprietate	fara

Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze .
Vecinatati	Terenul in suprafata de 89mp nu este delimitat material de restul terenului in suprafata de 256mp , aflat in proprietatea persoanelor fizice VAJEIAC DRAGOMIR si VAJEIAC FANICA;
Inclinare	▪ plat, fara denivelari
Stare teren	▪ buna
Alte situatii	▪ Nu se cunosc.
Restrictii de construire	-

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor intravilane categoria curti- constructii;
NATURA ZONEI	▪ Zonă urbana, rezidentiala , centrala; ▪ 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)	▪ In favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 50 EURO/mp ▪ Maxim: 65 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 5 Lei/mp ▪ Maxim: 7 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	• Tendinta generala a fost de crestere a preturilor si a numarului de tranzactii, in mod diferit pe tipuri de proprietati si pe parcursul anului 2019. • In topul cresterilor ,pe tipuri de proprietati s-a remarcat cresterea preturilor si a numarului de tranzactii pentru <i>terenuri extravilane</i>, intr-un ritm liniar , pe tot parcursul anului.

	• Pe tipul de proprietati <i>rezidentiale</i> , pe segmentul de piata apartamente in blocuri de locuinte, s-a constata o crestere intr-un ritm continuu, ajungand la un procent de aprox.3%. • Cresteri s-au remarcat in special pentru apartamentele cu 2 si 3 camere, care au fost cele mai tranzactionate pana la aceasta data. • Referitor la segmentul -locuintele unifamiliale(case) , achizitia lor presupunand un efort financiar mai mare, s-a constatat tendinta de crestere a numarului de tranzactii , dar si a preturilor fata de anul precedent, dar mai putin decat la apartamente. • In cazul <i>terenurilor intravilane</i> s-a constata o crestere intr-un ritm mai lent, dar in mod continuu pe toata perioada anului. • REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii preturilor.
--	--

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 Braila, cartier Chercea, str. Octav Bancila, langa biserica de pe sos. Focsani, suprafata de 260mp, deschidere 8m, 22.000 Euro;
<https://www.olx.ro/oferta/teren-260-mp-chercea-asfalt-IDcxV7y.html#60918439ec>
 - **COMPARABILA B:** www.OLX.ro; Teren intravilan Braila, cartier Chercea, utilitati la poarta, suprafata de 420mp, deschidere 12m, 30.000 Euro;
<https://www.olx.ro/oferta/teren-chercea-IDbTy0t.html#f167a53a0f>
 - **COMPARABILA C:** www.OLX.ro; Teren intravilan, Braila, cartier Chercea, str. Comuna din Paris, suprafata de 152mp, apa si canalizare pe teren, 67.000 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 2.10.2019.
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 4.10.2019. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile septembrie- octombrie 2019, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oras.

Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei 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.

Corectii efectuate:

1) *Tip preț* - Pentru oferta negociabilă, procentul de negociere pentru terenuri intravilane recunoscut de piața imobiliară este de 5- 15% din prețul de oferta. În cazul nostru procentul estimat este de 15%.

2) *Drept de proprietate* –dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat corectie;

- 3) *Conditii de finantare* – comparabilele sunt la valoarea de piata ca si proprietatea de evaluat , nu s-a aplicat corectie;
- 4) *Conditii de vanzare*- toate comparabilele sunt din lunile septembrie - octombrie 2019 si nu au fost ajustate .
- 5) *Localizare* – comparabila C are un amplsament mai favorabil decat subiectul si a fost ajustata cu -5%.
- 6) *Utilitati* - comparabilele A si B au utilitati si au fost ajustate cu -3% si respectiv -2%.
- 7) *Acces* – toate comparabilele au acces la drum asfaltat , la fel ca proprietatea, nu am aplicat corectii.
- 8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fara denivelari, nu am aplicat corectii.
- 9) *Categoria terenului* – comparabilele , sunt libere de constructii, la fel ca subiectul , nu am aplicat corectii.
- 10) *Marimea terenului* – am aplicat corectie de -10% pentru comparabila A , corectie de -15% comparabilei B si respectiv -7% comparabilei C, pentru diferenta de suprafata.

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 89 mp, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata in **Tabelul nr.1 din Anexa 1** si este de:

$$V = 5.613 \text{ EURO sau } 26.652 \text{ LEI}$$

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabii 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 , $i = 0,25\%$, 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 :

579 lei/an sau 6,5 lei/mp/an echivalent 48,25 lei/luna sau 0,54 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 = 579 lei/an sau 6,5 lei/mp/an echivalent 48,25 lei/luna sau 0,54 lei/mp/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica



ANEXE

- ANEXA 1 : Estimarea redeventei ;
- ANEXA 2: Act de proprietate;
- ANEXA 3: Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- ANEXA 4: Comparabile
- ANEXA 5: Fotografii

