

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 616
din 31.10.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 108,00 mp indiviz din suprafața totală real măsurată de 208,00 mp, situat în Brăila, str. Petre Ștefănescu Goangă nr. 25A, NCP 94327, solicitanților **VOICILĂ IERIMIA și VOICILĂ AURELIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnilor Voicilă Ierimia și Voicilă Aurelia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 34610/24.10.2019;

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. 187/16.04.2019, anexa nr. 1.118, poz. 4;

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 Ă R Ă 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 108,00 mp indiviz din suprafața totală real măsurată de 208,00 mp, situat în Brăila, str. Petre Ștefănescu Goangă nr. 25A, NCP 94327, solicitanților **VOICILĂ IERIMIA și VOICILĂ AURELIA**, 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 de **6,40 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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

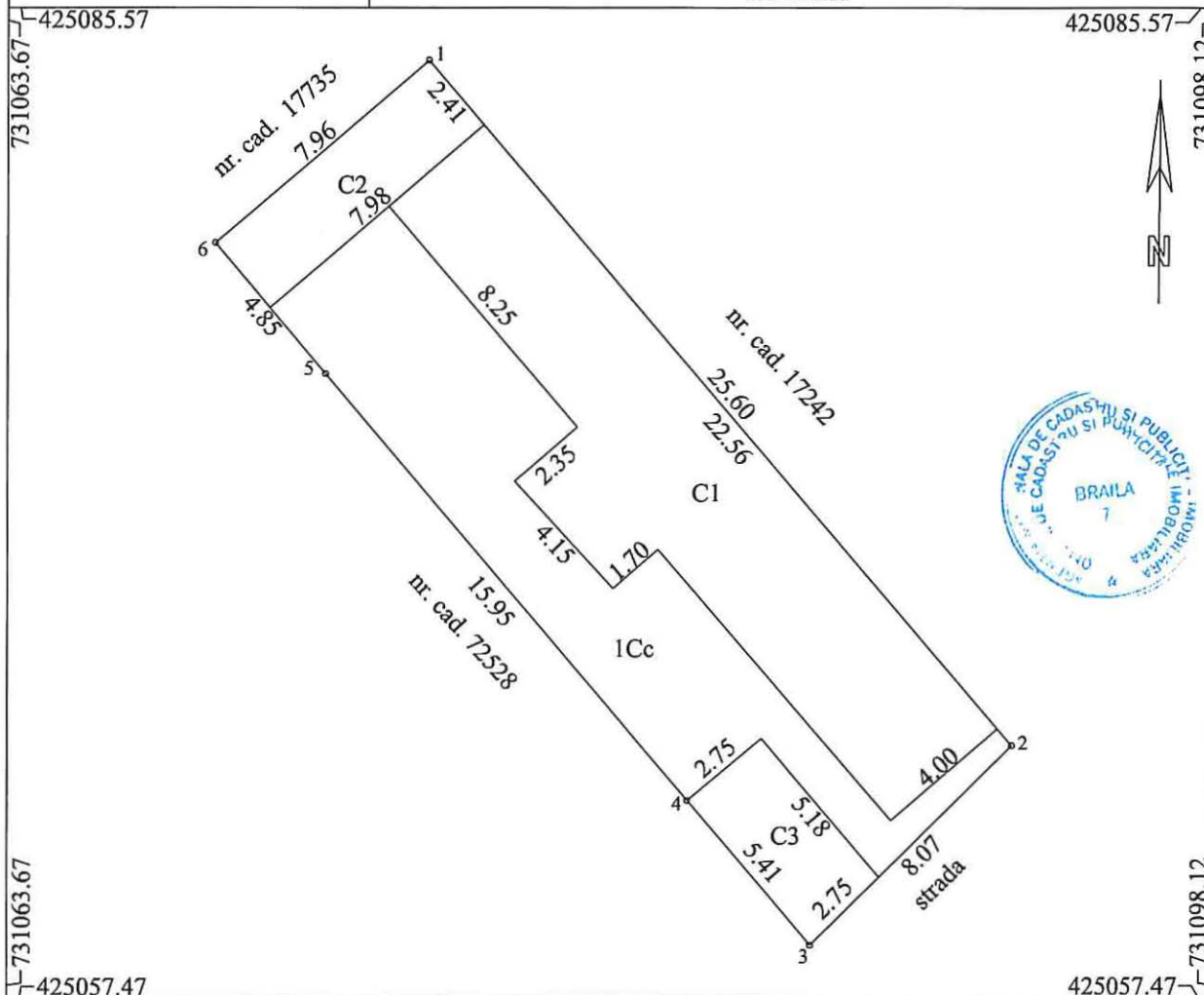
Scara 1:200

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 616/31.10.2019

06. AUG. 2019

70877/

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
94327	208	mun. Braila, str. Petre Stfanescu Goanga, nr. 25A
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	208	Imprejmuire cu constructii: 3-4, 5-6-1-2; lemn si tabla : 4-5, tabla si nematerializat: 2-3
TOTAL		208	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	locuinta	94	s. desfasurata 94mp
C2	anexa	19	s. desfasurata 19mp
C3	anexa	15	s. desfasurata 15mp
TOTAL		128	

Suprafata totala masurata a imobilului = 208mp
Suprafata din act = 208mp

Executant: P.F.A. Bratu Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 21.02.2019	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
---	---

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 108mp,
situat in Braila, str.Petre Stefanescu Goanga, nr.25A, 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 108mp , suprafata indiviza din suprafata totala de 208mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Petre Stefanescu Goanga , nr. 25A , jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului**: **MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat** ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 108mp din suprafata totala de 208mp, partial liber de constructii, inscris in Cartea funciara nr. 94327/ Braila, cu nr. cadastral 94327.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii, aflat in folosinta sotilor VOICILA IERIMIA si VOICILA AURELIA
6. **Clientul** : **VOICILA IERIMIA**
7. **Destinatarul** : **CONSILIUL LOCAL BRAILA**
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 108 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**: 8.10.2019
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 31.811 \text{ lei}$ (294,5 Lei/mp)
si
Valoare redeventa superficie : $V \text{ redeventa} = 691 \text{ lei/an}$ sau $6,4 \text{ lei/mp/an}$
echivalent
 $57,58 \text{ lei/luna}$ sau $0,53 \text{ lei/mp/luna}$

Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,7479 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	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;

CLIENT		VOICILA IERIMIA
2.	Solicitantul raportului	▪ VOICILA IERIMIA , CNP 1411019090037
	Adresa	Braila, str.Petre Stefanescu Goanga, nr.25A, jud.Braila;
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 108 mp, in indiviziune din suprafata totala de 208mp ; - categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Petre Stefanescu Goanga, nr.25 A, jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Pe teren se afla partial constructia C2-Anexa si constructia C3 -Anexa.

3. DECLARAREA VALORII		
<i>VALOAREA</i>	<i>REDEVENTEI</i>	<u>V redeventa = 691 lei/an</u> sau <u>6,4 lei/mp/an</u>
<i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>		echivalent
		<u>57,58 lei/luna</u> sau <u>0,53 lei/mp/luna</u>
VALOAREA NU CONȚINE 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 INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 4.10.2019
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	8.10.2019
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,7479 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.Magaziilor cu sos.Focsani. ▪ <i>Proprietar :</i> MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, conform documentelor prezentate de beneficiar: ➤ Extras de Carte funciara pentru informare nr. 70877 din 6.08.2019; ➤ Plan de amplasament si delimitare a imobilului; ➤ Adresa nr. 10981 din 3.09.2019, emisa de Primaria mun.Braila; ➤ Hotararea mun.Braila nr. 187 din 16.04.2019;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Teren în suprafața indiviză de 108mp (din suprafața totală de 208mp), înscris în Cartea funciara nr. 94327/ Braila, cu nr. cadastral 94327.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Pe teren se afla partial constructia C2-Anexa si constructia C3 - Anexa.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona periferica a orasului Braila, in cartierul Chercea. 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. Magaziilor... Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulație pe sens; Drum de acces la proprietate : acces din str.Petre Stefanescu Goanga.

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ urbana, zona periferica, cartier Chercea; În zonă se află: ▪ Locuinte; ▪ Spatii comerciale pe sos.Focsani;
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>existentă</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 =108mp
	Deschiderea la strada	▪ Str.Petre Stefanescu Goanga
	Tip drum de acces	▪ Drum asfaltat
	Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 108 mp;
	Forma	▪ Poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare si energie electrica.
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze .
	Vecinatati	Terenul in suprafata de 108mp nu este delimitat material de restul terenului in suprafata de 100mp , aflat in proprietatea persoanelor fizice VOICILA IERIMIA si VOICILA AURELIA.
	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 , 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: 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 PIATA 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 terenurilor intravilane s-a constata o crestere într-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

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării, așa cum se precizează la pct.8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor

astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat 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;
<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDcBmOv.html#03be144199>

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 4.10.2019.
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 proprietatii este 8.10.2019. Procesul de evaluare a utilizat informatii referitoare la nivelul preturilor terenurilor din Braila, pentru lunile septembrie- octombrie 2019, preluate de pe internet si de la agentiiile imobiliare din oras.

Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor terenuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora.

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

In tabelul nr.1 din Anexa sunt prezentate datele de piata si analiza pe perechi de date.

Corectii efectuate:

- 1) *Tip pret* - Pentru oferta negociabila , procentul de negociere pentru terenuri intravilane recunoscut de piata imobiliara este de 5- 15% din pretul de oferta. In 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* - comparabila B fara utilitati a fost ajustata cu 3%, iar comparabila C , fara gaze a fost ajustata cu 1%.
- 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, iar subiectul este partial construit. Am aplicat corectie de -5% pentru toate comparabilele.

10) *Marimea terenului* – am aplicat corectie de -10% pentru comparabila A si corectie de -15% pentru comparabilele B si C, pentru diferenta de suprafata.

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 108 mp, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata in **Tabelul nr.1 din Anexa 1** si este de:

V = 6.700 EURO sau 31.811 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 :

691 lei/an sau 6,4 lei/mp/an echivalent 57,58 lei/luna sau 0,53 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 SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	<u>V redeventa = 691 lei/an</u> sau <u>6,4 lei/mp/an</u> echivalent <u>57,58 lei/luna</u> sau <u>0,53 lei/mp/luna</u>
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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

