

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 273

din 28.05.2021

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 34,00 mp, indiviz din suprafața de 355,00 mp, situat în Brăila, Complex Microhală lot 2/1, NCP 96272, societății **TERASA PARC FARMEC S.R.L.**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea societății Terasa Parc Farmec S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 8480/22.03.2021;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, 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, H.C.L.M. nr. 98/20.02.2020, precum și ale H.C.L.M. nr. 509/17.09.2020;

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 34,00 mp, indiviz din suprafața de 355,00 mp, situat în Brăila, Complex Microhală lot 2/1, NCP 96272, societății **TERASA PARC FARMEC S.R.L.**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

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 **11,60 lei/mp/an**, 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 Beneficiarul dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Gabriela Semnat digital
Viorica de Gabriela
Musat Viorica Musat
Data: 2021.01.28
15:06:38 +02'00'

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

Tel: 0741265246

e-mail: dinu_valerica@yahoo.com

www: evaluaribraila.ro

ANEXA NR 2. LA
HOTAR NR. 273/28.05.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 34mp,
situat in Braila, cartier Hipodrom, Complex Microhala, Lot 2/1,
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 34mp, construit;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, cart.Hipodrom, Complex Microhala , Lot 2/1, jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului**: **MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;**
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 34mp, cu constructie pe el, inscris in Cartea funciara nr. 95299/ Braila, cu nr. cadastral 95299.
Pe teren se afla extinderea unei constructii (9,58% din Sc totala de 355mp) apartinand S.C. TERASA PARC FARMEC SRL.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii.
6. **Clientul** : SC TERASA PARC FARMEC S.R.L.
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de suprafacie asupra terenului in suprafata de 34 mp;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea redeventei suprafaciei pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de suprafacie asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 30.06.2020
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 13.563 \text{ lei} \quad (399 \text{ Lei/mp})$
si
Valoare redeventa suprafacie : $V \text{ redeventa} = 395 \text{ lei/an}$ sau $11,6 \text{ lei/mp/an}$
echivalent
 $32,9 \text{ lei/luna}$ sau $0,96 \text{ lei/mp/luna}$
- Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,8439 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2020
	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		SC TERASA PARC FARMEC S.R.L
2.	Solicitantul raportului	▪ SC TERASA PARC FARMEC S.R.L, CUI: 8000219;
	Adresa	Braila, Calea Calarasilor, nr.214;
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 34 mp, construit ; - categoria: curti-construcții, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, cartier Hipodrom, Complex Microhala , Lot 2/1, jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este construit .

3. DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	<u>V red.= 395 lei/an</u> sau <u>11,6 lei/mp/an</u> echivalent <u>32,9 lei/luna</u> sau <u>0,96 lei/mp/luna</u>
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea redeventei superficiei pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea redeventei dreptului de superficie asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspeția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 29.06.2020
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	30.06.2020
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4839 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona centrala a orasului, in incinta Pietei agroalimentare Microhala. Pe teren se afla extinderea unei constructii (9,58% din Sc totala de 355mp) apartinand S.C. TERASA PARC FARMEC SRL. ▪ Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, conform documentelor prezentate de beneficiar: ➤ Extras de Carte funciara pentru informare nr. 25034 din 28.04.2020; ➤ Hotararea nr. 98 din 20.02.2020 emisa de CLM Braila; ➤ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Terenul in suprafata de 34mp este inscris in Cartea funciara nr. 95299/ Braila, cu nr. cadastral 95299.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este cu constructie pe el.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrala a orasului Braila, in zona pietei agroalimentare Microhala. Este o zona mixta : rezidentiala cu blocuri de locuinte dar si nerezidentiala cu spatii comerciale, spatii de birouri, cladiri sociale....
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN	▪ Str.Scolilor, str.Obor, b-dul Dorobantilor. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : acces prin str. Str.Scolilor

APROPIERE	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ urbana, zona centrala; În zonă se află: ■ Locuinte; ■ Scoli, gradinite; ■ Supermarketuri;
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 intens in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința centrala a orasului Braila, amplasare favorabila. Dotări și rețele edilitare bune, apa, canalizare, energie electrica, gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	■ Intravilan , zona centrala.
	Regim economic	■ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
	Suprafata teren	■ S =34 mp
	Deschiderea la strada	■ Cale de acces
	Tip drum de acces	■ Alee asphalt
	Regim juridic drum	■ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	■ 34 mp;
	Forma	■ poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica ;
	Utilitati existente la limita proprietatii	■ Apa, canalizare, energie electrica si gaze .
	Vecinatati	Terenul in suprafata de 34mp se invecineaza cu: N-V imobil nr. cadastral 2551; N-E teren UAT mun.Braila; S-E Alee acces; S-V imobil nr. cadastral 82001;
	Inclinare	■ plat, fara denivelari

Stare teren	▪ buna
Alte situatii	▪ Nu se cunosc.
Restrictii de construire	-

12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor intravilane , categoria curți- constructii;
NATURA ZONEI	▪ Zonă urbana, mixta , 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 PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ În favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 90 EURO/mp ▪ Maxim:150 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 6 Lei/mp ▪ Maxim: 12 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**

▪ 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 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, b-dul Independentei, suprafata de 469mp, utilitati la poarta, 60.000Euro;
 - **COMPARABILA B:** www.OLX.ro; Teren intravilan Braila, zona Scolilor, suprafata de 197mp, deschidere 10m, 49.900 Euro;
 - **COMPARABILA C:** www.OLX.ro; Teren intravilan, Braila, str.Plevnei, suprafata de 247mp, cu utilitati, 30.000 Euro;

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 29.06.2020.
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 30.06.2020. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul preturilor terenurilor din Braila, pentru lunile mai- iunie 2020, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oras.

Estimarea valorii terenului, abordarea prin piata - 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 10%.
- 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 mai-iunie 2020 si nu au fost ajustate .
- 5) *Localizare* – comparabilele au un amplsament mai favorabil decat subiectul si au fost ajustate cu - 10% comparabila A si cu -5% comparabilele B si C, pentru localizare.
- 6) *Utilitati* - comparabilele au utilitati , la fel ca subiectul, nu au fost ajustate.
- 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 teren construit. Toate comparabilele au fost ajustate cu -5%.
- 10) *Marimea terenului* – am aplicat corectie de -10% pentru comparabila A si corectie de -5% comparabilelor B si C, pentru diferenta de suprafata.

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 34 mp, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata Tabelul 1 din Anexa 1 si este de:

V = 3.000 EURO sau 15.016 LEI

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabii astfel incat sa asigure recuperarea in 25 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 , $i = 0,10\%$, pentru $n = 25$ 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 :

395 lei/an sau 11,6 lei/mp/an

echivalent

32,9 lei/luna sau 0,96 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>	<u>V red.= 395 lei/an sau 11,6 lei/mp/an</u> echivalent <u>32,9 lei/luna sau 0,96 lei/mp/luna</u>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

