

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 167

din 31.03.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 22,00 mp, indiviz din suprafața de 941,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 7F, NCP 77286, societății **FRONTERA TRADING S.R.L.**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea societății FRONTERA TRADING S.R.L. nr. 277/16.02.2022, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 5479/18.02.2022;

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, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 263/28.05.2021, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 677/25.11.2021, anexa 6.121, poziția nr. 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 22,00 mp, indiviz din suprafața de 941,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 7F, NCP 77286, societății **FRONTERA TRADING S.R.L.**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia

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

Art.3 Prețul suprafecei se stabilește în cuantum de **6,06 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 Beneficiara 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,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Anexa Nr. 1 La Pa-tea I

ANEXA NR. 1

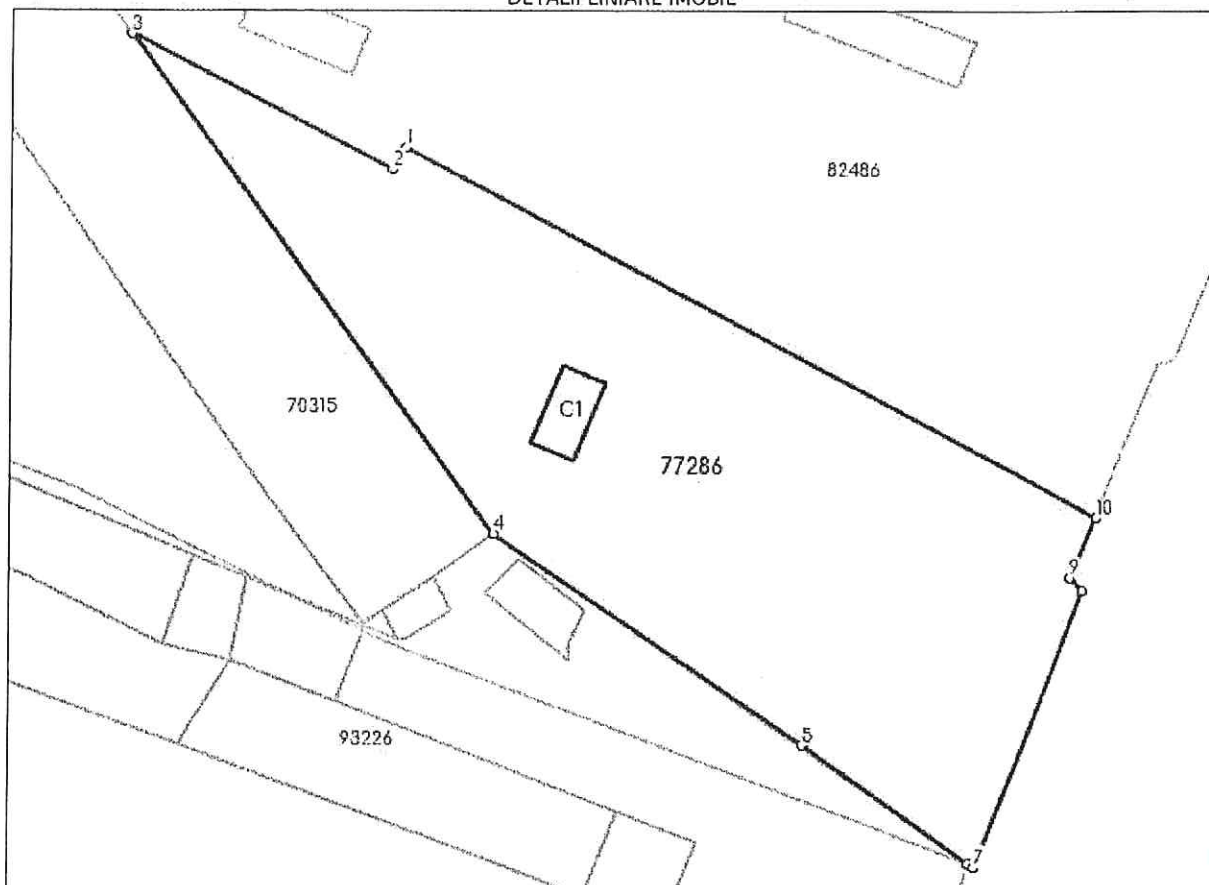
LA HCM NR. 167/31.03.2022

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77286	941	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	941	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	77286-C1	construcții de locuințe	14	Cu acte	S. construită la sol: 14 mp; S. construită desfasurată: 14 mp; stație distribuție carburanți, cu o suprafață construită de 13,72 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.52
2	3	17.385
3	4	36.482



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 21,16mp,
situat in Braila, str.Vadeni, nr.7F, 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 21,61mp ;
2. **Localizare :** teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Vadeni, nr. 7F , jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului:** **MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;**
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata de 21,61mp , liber de constructii, inscris in Cartea funciara nr. 77286/Braila, cu nr. cadastral 77286.
5. **Situatia terenului:** teren intravilan, categoria curti- constructii, aflat in folosinta persoanei juridice S.C. FRONTERA TRADING S.R.L.
6. **Clientul :** S.C. FRONTERA TRADING S.R.L.
7. **Destinatarul :** **CONSILIUL LOCAL BRAILA**
8. **Scopul evaluarii:** Estimarea redeventei pentru dreptul de suprafacie asupra terenului in suprafata de 21,61 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:** 24.02.2022
12. **Valori estimate:**
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 3.464 \text{ lei} \quad (160 \text{ Lei/mp})$
si
Valoare redeventa suprafacie : $V \text{ redeventa} = 131 \text{ lei/an}$ sau $6,06 \text{ lei/mp/an}$
echivalent
 $10,92 \text{ lei/luna}$ sau $0,50 \text{ lei/mp/luna}$

Valorile nu contin T.V.A.

13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii:** 1Euro=4,9489 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2022
	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		S.C. FRONTERA TRADING S.R.L.
2.	Solicitantul raportului	▪ S.C. FRONTERA TRADING S.R.L.
	Adresa	Braila, str.Vadeni, nr.7F, jud.Braila;
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafața 21,61mp, categoria: curti-construcții, situat în intravilanul orașului Braila;
	Proprietar	Persoană juridică: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Vadeni, nr.7F , jud.Braila;
	Condiții limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate și de cadastru -NU Terenul este liber de construcții.

3. DECLARAREA VALORII	
<i>VALOAREA REDEVENȚEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	<u>V redevența = 131 lei/an</u> sau <u>6,06 lei/mp/an</u> echivalent <u>10,92 lei/luna</u> sau <u>0,50 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 22.02.2022
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	24.02.2022
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9489 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ <i>Descrierea proprietatii:</i> Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona periferica, in cartierul Catanga -Marna, la iesire din oras, in apropiere de intersectia str.Vadeni cu sos. Baldovinesti. ▪ <i>Proprietar :</i> MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, conform documentelor prezentate de beneficiar: ➤ Extras de Carte funciara pentru informare nr. 59 din 03.01.2022; ➤ Plan de amplasament si delimitare a imobilului; ➤ Anexa nr.6121 la HCLM nr.677 din 25.11.2021; Terenul evaluat este liber de constructii.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Terenul in suprafata de 21,61mp este inscris in Cartea funciara nr. 77286/ Braila , cu nr. cadastral 77286.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este utilizat de persoana juridica S.C. FRONTERA TRADING S.R.L.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona periferica a orasului Braila, in zona industrială de Nord a orasului, in cartierul Catanga- Marna si in apropierea cartierului Chercea. Este o zona mixta : cu cladiri industriale, societati comerciale dar si cu cladiri rezidentiale in apropiere.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Sos.Badovinesti, str.Vadeni. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate , cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : acces din str.Vadeni, strada asfaltata.
	CARACTERUL EDILITAR AL	Tipul zonei ▪ urbana, zona periferica, cartier Catanga- Marna, in apropiere

ZONEI	de limita cu cart.Chercea. În zonă se află: ▪ Locuinte; ▪ Spații comerciale pe sos.Baldovinesti si pe str.Vadeni.
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 <u>ORIENTATIV</u>	▪ Poluare medie.
AMBIENT	▪ Trafic auto relativ intens in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică a orașului Braila. Dotări și rețele edilitare bune: apa, canalizare, energie electrica si gaze. Ambient civilizat.

9.	DESCRIEREA TERENULUI
Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Intravilan , zona periferica, str. Vadeni.
Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
Suprafata teren	▪ S =21,61mp
Deschiderea la strada	▪ Str.Vadeni
Tip drum de acces	▪ Drum asfaltat
Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI
Dimensiuni	▪ 21,61 mp;
Forma	▪ Poligonala;
Caracteristici certificat urbanism	-
Utilitati existente pe proprietate	La limita proprietatii.
Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa,canalizare, energie electrica si gaze naturale.
Vecinatati	Terenul in suprafata de 21,61mp este delimitat material pe doua laturi si se invecineaza cu alte proprietati.
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 urbană, rezidențială , periferică; ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă 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: 30 EURO/mp ▪ Maxim: 40 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 5,5 Lei/mp ▪ Maxim: 8 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	• Tendința generală a fost de creștere a prețurilor și a numărului de tranzacții, în mod diferit pe tipuri de proprietăți și în două jumătăți a anului 2021. • În topul creșterilor , pe tipuri de proprietăți s-a remarcat creșterea prețurilor și a numărului de tranzacții pentru <i>terenuri extravilane</i>, într-un ritm liniar , pe tot parcursul anului. • Pe tipul de proprietăți <i>rezidențiale</i> , pe segmentul de piață apartamente în blocuri de locuințe, s-a constatat o creștere într-un ritm continuu, ajungând la un procent de aprox.10%. • Referitor la segmentul -locuințele unifamiliale(case) , achiziția lor presupunând un efort financiar mai mare, s-a constatat tendința de creștere a numărului de tranzacții , dar și a prețurilor față de anul precedent, dar mai puțin decât la apartamente. • În cazul <i>terenurilor intravilane</i> s-a constatat o creștere într-un ritm mai lent, dar în mod continuu pe toată perioada anului. • REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor.

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

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului 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.imoradar.ro; Teren intravilan Braila, cartier Chercea, str. Fanariei, aproape de pod, langa ANLuri, suprafata de 237mp, deschidere 8m, 19.000 Euro;
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/237-mp-teren-vanzare-chercea-1-1269284>
 - **COMPARABILA B:** www.imoradar.ro; Teren intravilan Braila, cartier Chercea, str. Cantonului, utilitati in zona, suprafata de 300mp, 14.000 Euro;
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/300-mp-teren-vanzare-chercea-2529181>
 - **COMPARABILA C:** www.imoradar.ro; Teren intravilan, Braila, cartier Chercea, sos. Focsani, suprafata de 590mp, 35Euro/mp;
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/590-mp-teren-vanzare-chercea-1398757>

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 22.02.2022.
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 24.02.2022. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile ianuarie- februarie 2022, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oraș.

Estimarea valorii terenului - metoda comparației directe

Această metodă utilizează 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- 20% din prețul de oferta. În cazul nostru procentul estimat este de 20%.

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

3) *Condiții de finanțare* – comparabilele sunt la valoarea de piață ca și proprietatea de evaluat, nu s-a aplicat corectie;

4) *Condiții de vânzare*- toate comparabilele sunt din lunile ianuarie-februarie 2022 și nu au fost ajustate.

5) *Localizare* – comparabila A are un amplasament mai favorabil decât subiectul și a fost ajustată cu -10%, iar comparabilele B și C, pentru un amplasament mai puțin favorabil au fost ajustate cu 5%.

6) *Utilități* - comparabilele B și C au utilități în zona și au fost ajustate cu 3%.

7) *Acces* – toate comparabilele au acces la drum asfaltat, la fel ca subiectul, nu am aplicat corectii.

8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fără denivelări, nu am aplicat corectii.

9) *Categoria terenului* – comparabilele sunt libere de construcții, la fel ca subiectul, nu am efectuat ajustări.

10) *Mărimea terenului* – am aplicat corectie de -15% pentru comparabilele A și B și de -20% pentru comparabila C, diferența de suprafață.

Valoarea de piață a terenului în suprafață de 21,61 mp, obținută prin metoda comparației directe, este prezentată în **Tabelul nr.1 din Anexa 1** și este de:

V = 700 EURO sau 3.464 LEI

16.2.Estimarea valorii redevenței de piață în vederea concesiunii

Limita minimă de concesiune se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii de piață a terenului la data evaluării.

Pentru aceasta s-a estimat factorul de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp) - a_n , factor ce se calculează având la bază rata medie a dobânzii de piață interbancară, $i = 0,15\%$, pentru $n = 25$ ani, după cum urmează:

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

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 :

131 lei/an sau 6,06 lei/mp/an echivalent 10,92 lei/luna sau 0,50 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</i> <i>ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	<u>V redeventa = 628 lei/an sau 2,67 lei/mp/an</u> echivalent <u>52 lei/luna sau 0,22 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

