

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 768

din 27.12.2022

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 80,50 mp, indiviz din 190,00 mp, situat în Brăila, B-dul Dorobanților nr. 602, NCP 97621, în favoarea solicitantei [REDACTAT] 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 doamnei Mălureanu Iuliana, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 30200/03.10.2022;

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, pct. 4.6. din Regulamentul privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 370/16.07.2021, anexa 1.142, poziția nr. 2;

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 suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 80,50 mp, indiviz din 190,00 mp, situat în Brăila, B-dul Dorobanților nr. 602, NCP 97621, în favoarea solicitantei [REDACTAT] 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 **4,90 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, cu modificările și completările ulterioare.

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, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN ANDREI VĂRZARU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

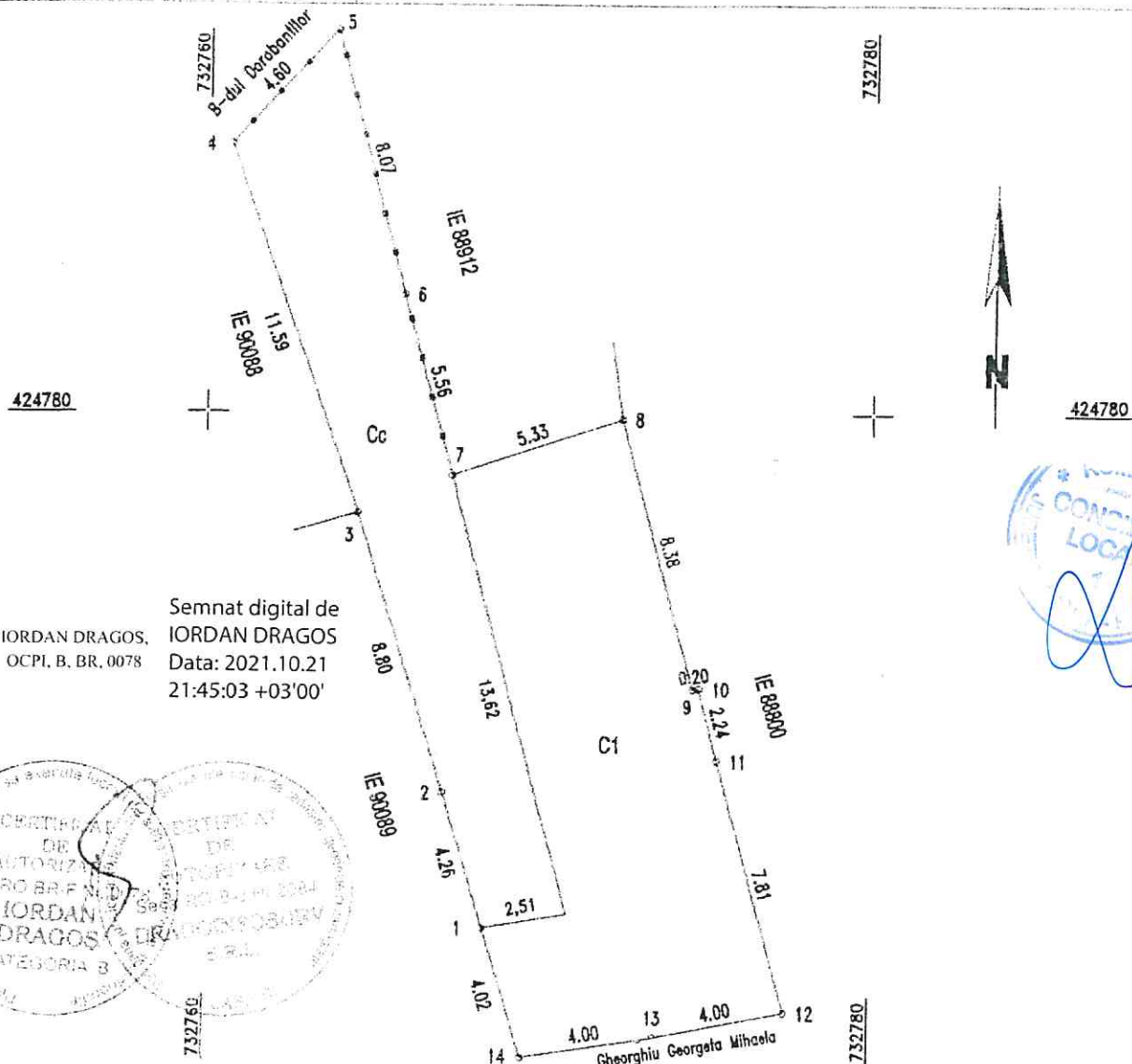
F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

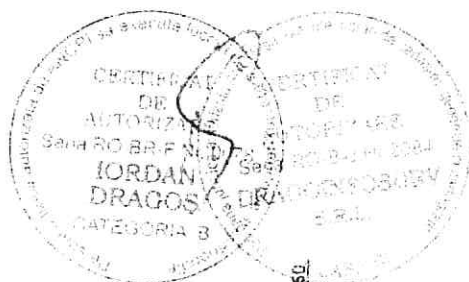
94774 din data 22-10-2021

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
97621	190 mp	Municipiul Braila, B-dul Dorobantilor, nr.602
CARTEA FUNCIARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	Braila	



Semnat digital de
IORDAN DRAGOS
Data: 2021.10.21
21:45:03 +03'00'

IORDAN DRAGOS,
OCPI, B. BR. 0078



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [m.p.]	Mentiuni
1	Cc	190	Imobil delimitat de gard tabla (4-5-6-7), constructii (7-8-9-10-11-12-13-14-1-2-3-4).
Total		190	

B. Date referitoare la constructie

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	108	Locuinta - P - Sc=108mp
Total		108	

SUPRAFATA TOTALA MASURATA a imobilului = 190 mp
SUPRAFATA DIN ACTE = 190 mp

Numele si prenumele persoanei autorizate
SC DRAGOINFOSURV SRL - CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-B-J NR. 2084 - CLASA III

IORDAN DRAGOS - CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-BR-F NR. 0078 - CATEGORIA B

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
DATA: Octombrie 2021

Inspector

Carmen Vlas

Digitally signed

Confirm introducerea in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Date: 2021.10.27

11:34:02 +03'00'
Semnatura si parafa
Data

Stampila BCPI

DINU VALERICA - evaluator ANEVAR

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

Tel: 0741265246

e-mail: dinu_valerica@yahoo.com

www: evaluaribraila.ro

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 80,5mp,
situat in Braila, b-dul Dorobantilor, nr. 602, 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 indiviza de 80,5mp
2. **Localizare :** teren situat in intravilanul orasului Braila, b-dul Dorobantilor, nr.602 , jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;**
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 80,5mp din suprafata totala de 190mp, liber de constructii, inscris in Cartea funciara nr. 97621/Braila, cu nr. cadastral 97621.
5. **Situatia terenului:** teren intravilan, categoria curti- constructii
6. **Clientul :** MALUREANU IULIANA
7. **Destinatarul :** CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii:** Estimarea redeventei pentru dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 80,5 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:** 26.09.2022
12. **Valori estimate:**
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 66.246 \text{ lei}$ (822 Lei/mp)
si
Valoare redeventa superficie : $V \text{ redeventa} = 397 \text{ lei/an}$ sau $4,9 \text{ lei/mp/an}$
echivalent
 33 lei/luna sau $0,4 \text{ lei/mp/luna}$
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii:** 1Euro=4,9437 LEI

Valorile nu contin T.V.A.



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		
2.	Solicitantul raportului	
	Adresa	Braila, jud.Braila;
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 80,5mp, categoria: curti-constructii, situat in intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, B-dul Dorobantilor, nr.602 , jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU <i>Terenul este liber de constructii.</i>

3. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	<u>V redeventa = 397 lei/an</u> sau <u>4,9 lei/mp/an</u> echivalent <u>33 lei/luna</u> sau <u>0,4 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 suprafacie asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 23.09.2022
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	26.09.2022
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9437 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ <i>Descrierea proprietatii:</i> Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona centrala, pe b-dul Dorobantilor, in apropierea de intersectia bulevardului cu str.Carpati. ▪ <i>Proprietar :</i> MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, conform documentelor prezentate de beneficiar: ➤ Extras de Carte funciara pentru informare nr. 94774 din 22.10.2021; ➤ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Terenul in suprafata indiviza de 80,5mp din suprafata totala de 190mp este inscris in Cartea funciara nr. 97621/ Braila cu nr. cadastral 97621.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenu este utilizat de persoana fizica Malureanu Iuliana.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrala a orasului, in apropiere de intersectia bulevardului cu Calea Galati. Este o zona mixta: nerezidentiala cu societati comerciale , piata agroalimentara, unitati social administrative alaturi de care sunt locuinte cu regim de inaltime parter sau parter+ etaj.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Drumuri asfaltate: B-dul Dorobantilor, Calea Galati, ... Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : asfaltat
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ urbana, zona mixta, centrala; În zonă se află: ▪ Piata agroalimentara; ▪ Societati comerciale; ▪ Magazine;

UTILITAȚI 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 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.

9.	DESCRIEREA TERENULUI
Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Intravilan , zona centrala, b-dul Dorobantilor.
Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
Suprafata teren	▪ S =80,5mp
Deschiderea la strada	▪ B-dul Dorobantilor
Tip drum de acces	▪ Drum asfaltat
Regim juridic drum	▪ municipal
CARACTERISTICILE TERENULUI	
Dimensiuni	▪ 80,5 mp;
Forma	▪ Poligonala
Caracteristici certificat urbanism	-
Utilitati existente pe proprietate	fara.
Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze la limita proprietatii.
Vecinatati	Terenul in suprafata de 80,5mp se invecineaza cu alte imobile.
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 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 PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ În favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 125 EURO/mp ▪ Maxim: 170 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim : 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 pe parcursul 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%. • Creșteri s-au remarcat în special pentru apartamentele cu 2 și 3 camere, care au fost cele mai tranzacționate până la această dată. • 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

▪ 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 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:** teren intravilan, oras Braila, str.Rahova, suprafata 400mp, 55.000 Euro;
www.storia.ro;
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-liber-in-zona-centrala-str-rahova-IDoCZS.html#ae22b8041f>
- **Comparabila C:** teren intravilan, Braila, piata Mare, liber, suprafata 510mp, cu utilitati, 100.000Euro; www.storia.ro;
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-510-mp-deschidere-12-5-ml-IDm0RP.html#e47fb69f55>
- **Comparabila B:** teren oras Braila, b-dul Dorobantilor, suprafata 153mp, 36.000 Euro; www.storia.ro;
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-liber-pt-constructii-schimb-gars-dorobantilor-str-closca-IDj7C2.html#ae22b8041f>

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 23.09.2022.

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 26.07.2022. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru lunile iulie- septembrie, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oraș.

Estimarea valorii terenului - metoda comparației directe

Această metoda utilizează analiza pieței 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 ofertă. 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) *Condiții de finanțare* – comparabilele sunt la valoarea de piață ca și proprietatea de evaluat, nu s-a aplicat corectie;
- 4) *Condiții de vânzare*- comparabilele sunt din lunile iulie- septembrie, nu am aplicat corectii.
- 5) *Localizare* – comparabilele A și B au un amplasament mai favorabil decât subiectul și au fost ajustate cu -5%, iar comparabila C cu -3%.
- 6) *Utilități* - comparabilele au utilități, iar subiectul are utilități la limita proprietății, toate comparabilele 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, cu deschidere optimă și au fost ajustate cu -5%.
- 9) *Categoria terenului* – comparabila C este teren construit și a fost ajustată cu -15%, iar comparabila A cu 5% (are conductă canalizare pe el).
- 10) *Mărimea terenului* – comparabilele A și C au fost ajustate cu -10%, iar comparabila B cu -5%, pentru diferența de suprafață.

Valoarea de piață a terenului în suprafața de 80,5 mp, obținută prin metoda comparației directe, este prezentată în **Tabelul nr.1 din Anexa 1** și este de:

V = 13.400 EURO sau 66.246 LEI

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabili 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 , $i = 0,20\%$, 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 :

397 lei/an sau 4,9 lei/mp/an echivalent 33 lei/luna sau 0,4 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 redeventa = 397 lei/an</u> sau <u>4,9 lei/mp/an</u> echivalent <u>33 lei/luna</u> sau <u>0,4 lei/mp/luna</u>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

ANEXE

- ANEXA 1 : Estimarea redeventei ;
- ANEXA 2: Extras CF pentru informare;
- ANEXA 3: Comparabile
- ANEXA 4: Fotografii



EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		138.00	235.00	196.00
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		15%	15%	15%
1	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		117.30	199.75	166.60
	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție pentru tipul tranzacției			0	0	0
2	Preț corectat			117.30	199.75	166.60
	Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață
	Corecție pentru condiții de finanțare			0	0	0
3	Preț corectat			117.30	199.75	166.60
	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Corecție pentru condiții de vânzare			0	0	0
4	Preț corectat			117	200	167
	Condițiile pieței		sept.2022	sept.2022	sept.2022	sept.2022
	Corecție pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru condițiile pieței (valoric)	EUR		0.00	0.00	0.00
5	Preț corectat	EUR		117.30	199.75	166.60
	Tip / Localizare / Zonare	-	B-dul Dorobantilor, zona centrala	zona centrala , str.Rahova	zona Dorobantilor-Bariera	zona Piata Mare
	Corecție pentru localizare (procentual)			-5%	-5%	-3%
	Corecție pentru localizare (valoric)	EUR		-5.87	-9.99	-5.00
6	Preț corectat	EUR		111.44	189.76	161.60
	Utilități		la lim. propr.	cu utilitati	cu utilitati	cu utilitati
	Corecție pentru utilități (procentual)	%		-3.00%	-3.00%	-3.00%
	Corecție pentru utilități (valoric)	EUR		-3.34	-5.69	-4.85
7	Preț corectat	EUR		108.09	184.07	156.75
	Acces (tip de drum)		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Corecție pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru acces (valoric)	EUR		0.00	0.00	0.00
8	Preț corectat	EUR		108.09	184.07	156.75
	Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, dreptunghiular	teren plan , dreptunghiular , rap.laturi favorabil	teren plan, poligonal, raport laturi favorabil	teren plan, dreptunghiular , rap.laturi favorabil
	Corecție pentru formă (procentual)	%		-5.00%	-5.00%	-5.00%
	Corecție pentru formă (valoric)	EUR		-5.40	-9.20	-7.84
9	Preț corectat	EUR		102.69	174.87	148.92
	Teren liber sau construit		liber	conducta canalizare pe el)	liber	construcție
	Corecție pentru teren construit (procentual)	%		5%	0%	-15%
	Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)	EUR		-5.00	0.00	-22.34
10	Preț corectat	EUR		97.69	174.87	126.58
	Mărimea terenului		80.50	400.00	153.00	510.00
	Corecție pentru mărime (procentual)	%		-10%	-5%	-10%

	Corecție pentru mărime (valoric)	EUR		-9.77	-8.74	-12.66
11	Preț corectat	EUR		87.92	166.12	113.92
	Corecție totală netă	EUR		-29	-34	-53
	Corecție tot.netă (% preț vânzare)	%		-25.0	-16.8	-31.6
	Corecție totală brută	EUR		29.38	33.63	52.68
	Corecție tot.brută (% preț vânzare)	%		25.0	16.8	31.6
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (EUR)					166.12	sau 846 Lei/mp
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (EUR)					13,373	sau 266,529 Lei

rotunjit: 13,400 EUR
 66,246 LEI

Tabel nr.2

CALCUL REDEVENTEI	
Durata de concesiune (n)	25
Rata medie a dobanzii de piata monetara (i)	0.20%
Factorul de actualizare	0.93
Factorul de anuitate constanta	34
Valoare teren (Lei)	13,400
Redeventa anuala (Lei/an)	397
Redeventa anual /mp (Lei/mp/an)	4.929