

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 463

din 29.08.2019

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 73,00 mp indiviz din suprafața de 1347,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 214, NCP 93664, [redacted], teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea - Crican Alexandru;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Paraschiv Geta, administrator al [redacted], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 11122/09.04.2019;

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, H.C.L.M. nr. 650/29.11.2018, precum și H.C.L.M. nr. 143/30.03.2018;

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;

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;

HOTARASTE:

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 73,00 mp indiviz din suprafața de 1347,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 214, NCP 93664, [redacted]
[redacted] 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 **11,00 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 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 Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
JANTEA - CRICAN ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE ALIPIRE

Scara 1:500

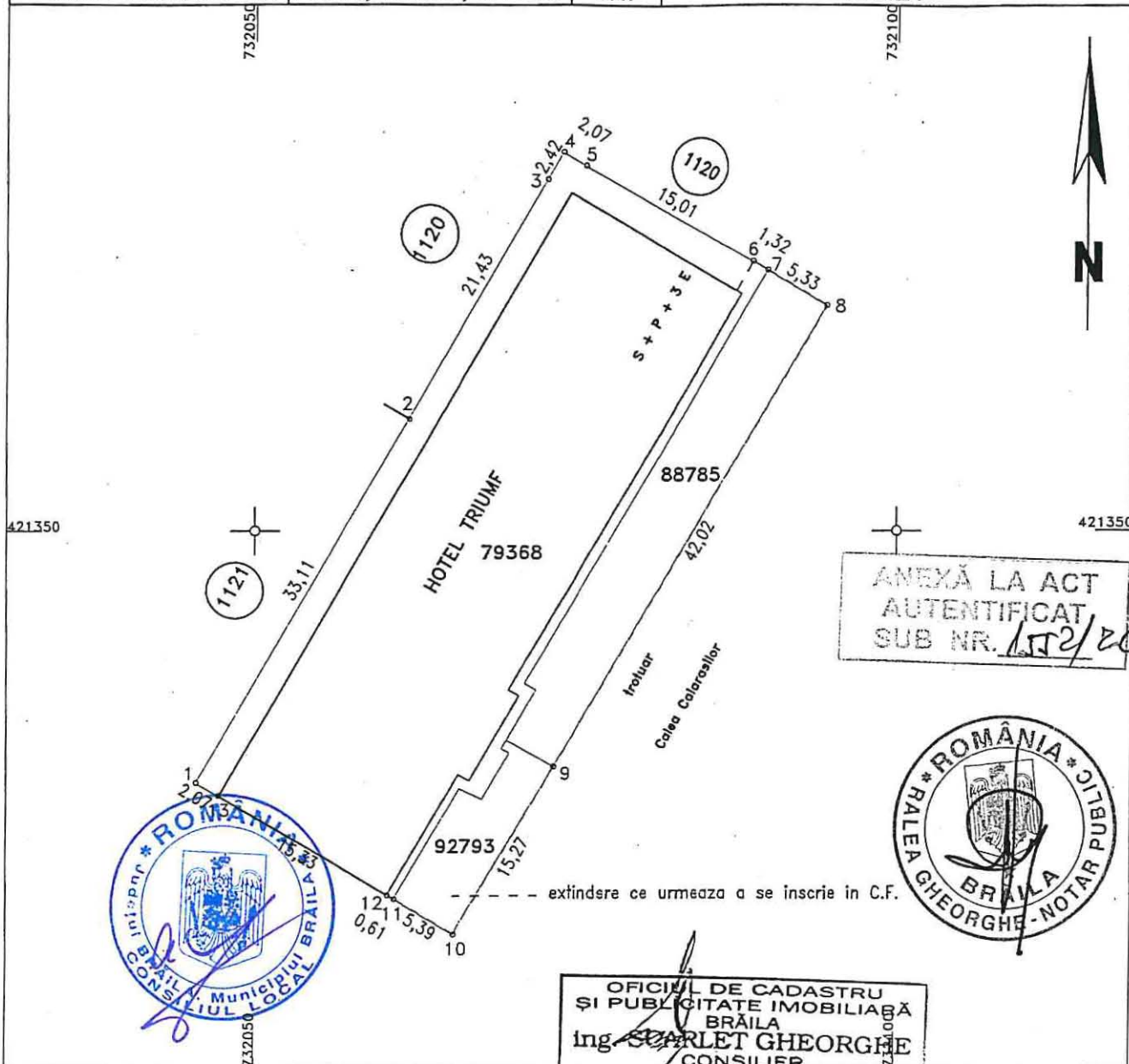
23538/

15. MAR. 2019

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 463/29.08. 2019

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
79368, 88785, 92793	1347 mp	MUN.BRAILA, CAL.CALARASILOR, NR.214

Carte Funciara Nr.	79368, 88785, 92793	UAT	BRAILA
--------------------	---------------------	-----	--------



ANEXĂ LA ACT
AUTENTIFICAT
SUB NR. 152/2019



OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Ing. STARLET GHEORGHE
CONSILIER

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alipire

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categ.de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categ.de folosinta	Descrierea imobilului
79368	1057	Cc	Intravilan, Cc	93664	1347	Cc	CAL.CALARASILOR,NR.214 Intravilan, Cc
88785	217	Cc	Intravilan, Cc				
92793	73	Cc	Intravilan, Cc				
TOTAL	1347						

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 73mp,
situat in Braila, Calea Calarasilor, nr.214, 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 73 mp , suprafata indiviza din suprafata totala de 1.347mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, Calea Calarasilor, nr.214, jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului**: **MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat** ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 73mp , cu constructie pe el , inscris in Cartea funciara nr. 92793/ Braila, cu nr. cadastral 92793.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii.
6. **Clientul** :
7. **Destinatarul** : **CONSILIUL LOCAL BRAILA**
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 73mp;
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**: 31.05.2019
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 37.040 \text{ lei}$ (507 Lei/mp)
si
Valoare redeventa superficie : $V \text{ redeventa} = 804 \text{ lei/an}$ (11 lei/mp/an)
echivalent
67 lei/luna sau **0,92 lei/mp/luna**

Valorile nu contin T.V.A.
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,7487 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		
2.	Solicitantul raportului	
	Adresa	
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 73 mp, in indiviziune din suprafata totala de 1.347mp ; - categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, Calea Calarasilor, nr.214, jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este construit. Pe el se afla o extindere a constructiei C1-Camin Tineret (actual Hotel);

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	V redeventa = 804 lei/an echivalent 67 lei/luna sau 0,92 lei/mp/luna
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	Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 30.05.2019
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	31.05.2019
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,7487 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona centrala a orasului, in apropiere de Bariera Calarasilor , pe Calea Calarasilor, nr. 214. ▪ Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, in baza urmatoarelor documente : ➤ Act administrativ nr.201 din 27.04.2018 emis de Primaria Braila; ➤ Act administrativ nr.15785 din 14.05.2018 emis de Primaria Braila;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Teren in suprafata indiviza de 73mp (din suprafata totala de 1.347mp), cu constructie pe el, inscris in Cartea funciara nr. 92793/ Braila, cu nr. cadastral 92793.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este construit. Pe el se afla o extindere a constructiei C1- Camin Tineret (actual hotel Triumf).
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona centrala a orasului Braila, pe Calea Calarasilor, la aprox. 200 distanta de Bariera Calarasilor. Este o zona mixta : rezidentiala cu blocuri de locuinte ,case unifamiliale, dar si nerezidentiala cu spatii comerciale, spatii de birouri, cladiri sociale....
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Calea Calarasilor, b-dul Dorobantilor, str.Celulozei.. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : direct din str.Calea Calarasilor.
	CARACTERUL EDILITAR AL	Tipul zonei ▪ urbana, zona centrala;

ZONEI	În zonă se află: ▪ Locuinte; ▪ Scoli, gradinite; ▪ Camin batrani; ▪ 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>existentă</i>;
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ 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 cemtrala, str. Calea Calarasilor .
	Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
	Suprafata teren	▪ S =73mp
	Deschiderea la strada	▪ Calea Calarasilor
	Tip drum de acces	▪ Alee asphalt
	Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 73 mp;
	Forma	▪ poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe proprietate	Apa, canalizare, enegie electrica, gaze ;
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze .
	Vecinatati	Terenul in suprafata de 73mp se invecineaza cu: N- teren UAT mun.Braila; S- teren UAT mun.Braila; E- Calea Calarasilor; V- teren SC ELENY SRL
	Inclinare	▪ plat, fara denivelari
	Stare teren	▪ buna
	Alte situatii	▪ Nu se cunosc.

Restricții de construire	-
--------------------------	---

12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața terenurilor intravilane categoria curți- construcții;
NATURA ZONEI	- Zonă urbană, rezidențială , mediană; - 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: 100 EURO/mp - Maxim:160 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	La nivel național, prețul mediu pe metrul pătrat de locuință a crescut cu 8-10 % în cursul anului 2018, potrivit studiilor de piață efectuate de experți imobiliari. Cele mai multe tranzacții s-au înregistrat pe segmentul de piață al apartamentelor în blocuri de locuință și în special la apartamentele cu 2 și 3 camere. E segmentul de piață al locuințelor tip casă s-au remarcat cele mai multe tranzacții în noile cartiere rezidențiale . Potrivit analiștilor din domeniu, pentru anul 2019 se preconizează o creștere ușoară în continuare a tranzacțiilor imobiliare și a prețurilor , cel puțin pentru prima perioadă a 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: www.OLX.ro; Teren intravilan Braila, zona Dorobantilor- Bariera-LIDL, liber de constructii, suprafata de 500mp, deschidere 15m, 95.000 Euro;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan Braila, zona Dorobantilor- Bariera, suprafata de 1.338mp, dubla deschidere 24m/17m, 190.000 Euro;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan, Braila, vis a vis de Santierul Naval, suprafata de 100mp, 100.000 Lei;

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 30.05.2019.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16.EVALUARE

Data evaluării proprietății este 31.05.2019. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru luna mai 2019, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oras.

Estimarea valorii terenului - metoda comparației directe

Această metodă 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.

Corecții efectuate:

- 1) *Tip preț* - Pentru oferta negociabilă, procentul de negociere pentru terenuri intravilane recunoscut de piața imobiliară este de 5- 15% din prețul de oferta. În cazul nostru procentul estimat este de 15%.
- 2) *Drept de proprietate* – dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat corecție;
- 3) *Condiții de finanțare* – comparabilele sunt la valoarea de piață ca și proprietatea de evaluat, nu s-a aplicat corecție;
- 4) *Condiții de vânzare*- toate comparabilele sunt din luna mai 2019 și nu au fost ajustate.
- 5) *Localizare* – comparabilele A și B au un amplasament mai favorabil decât subiectul și au fost ajustate cu -10%, iar comparabila C, cu amplasament mai puțin favorabil a fost ajustată cu 15%, pentru localizare.
- 6) *Utilități* - comparabilele A și B au utilități la limita proprietății și a fost ajustată cu 2%.
- 7) *Acces* – toate comparabilele au acces la drum asfaltat, la fel ca proprietatea, nu am aplicat corecții.
- 8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fără denivelări, nu am aplicat corecții.
- 9) *Categoria terenului* – comparabilele, sunt libere de construcții, iar proprietatea de evaluat este teren construit. Toate comparabilele au fost ajustate cu -20%.
- 10) *Mărimea terenului* – am aplicat corecție de -10% pentru comparabila A, corecție de -15% comparabilei B și respectiv -5% comparabilei C, pentru diferența de suprafață.

Valoarea de piață a terenului în suprafața de 73 mp, obținută prin metoda comparației directe, este prezentată **Tabelul 1 din Anexa 1** și este de:

V = 7.800 EURO sau 37.040 LEI

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabili 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 :

804 lei/an sau **11 lei/mp/an**

echivalent

67 lei/luna sau **0,92 lei/mp/ luna**.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

DECLARAREA VALORII <i>VALOARE REDEVENTA</i> <i>SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	V redeventa = 804 lei/an echivalent 67 lei/luna sau 0,92 lei/mp/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

ANEXE

ANEXA 1 : Estimarea redeventei ;

ANEXA 2: Act de proprietate;

ANEXA 3: Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;

ANEXA 4: Comparabile

