

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 577
din 31.10.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 87,00 mp indiviz din suprafața de 803,00 mp, situat în Brăila, Aleea Policlinicii, nr.8, lot 1, lot 2, lot 3, NCP 92887, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, societății **CONCIVIA S.A. BRĂILA**, 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 adresa nr. 2604/20.09.2018 a societății CONCIVIA S.A. Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 35447/20.09.2018;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și rapoartele 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. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 - legea cadru a descentralizării, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 142/30.03.2018, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr.435/30.08.2018;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, 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 în suprafață de 87,00 mp indiviz din suprafața de 803,00 mp, situat în Brăila, Aleea Policlinicii, nr.8, lot 1, lot 2, lot 3, NCP 92887, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, societății **CONCIVIA S.A. BRĂILA**, 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 **7,78 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

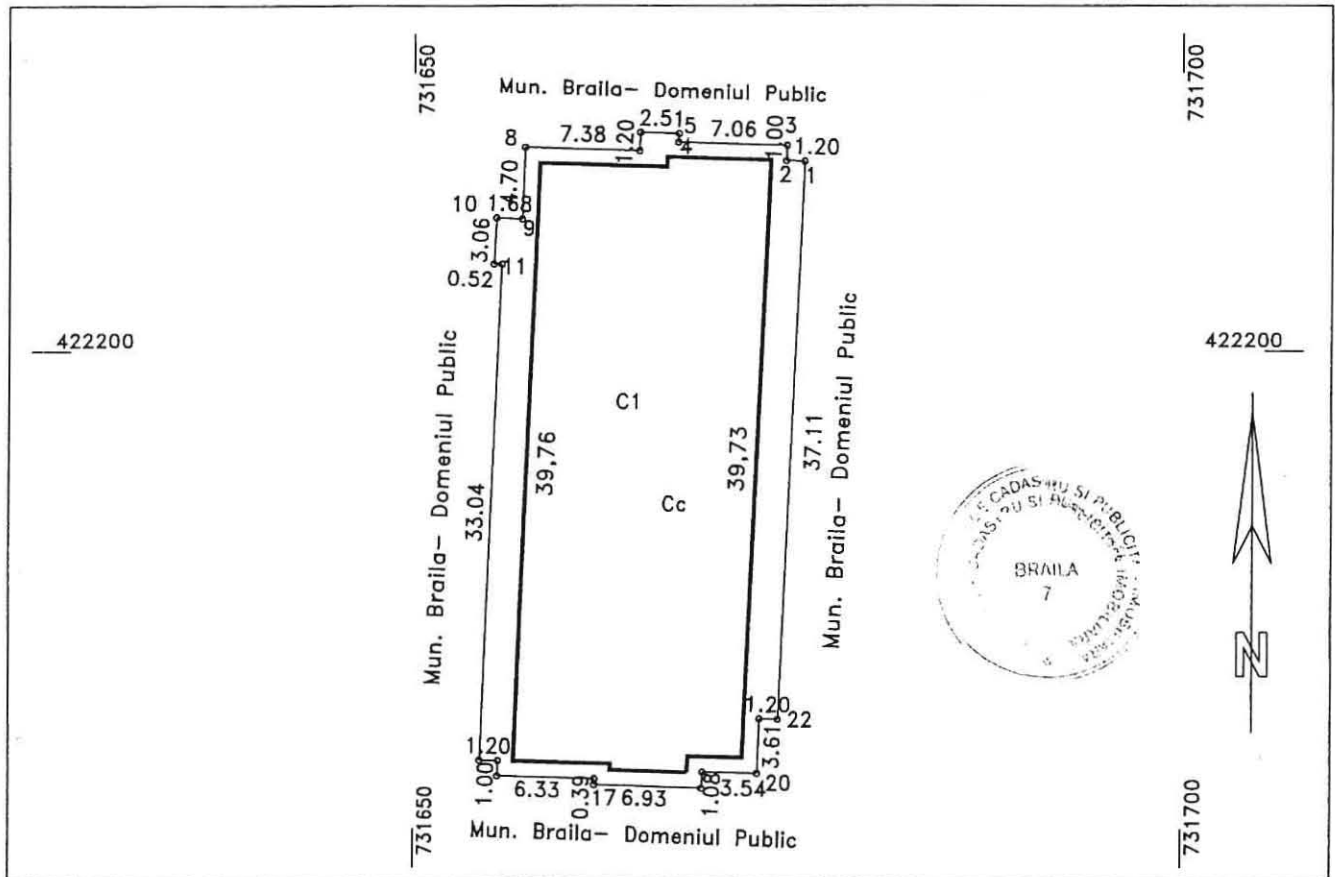
Scara 1:500

661 pg/ 14 SEP 2018

32887

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	803	Mun. Braila, Aleea Policlinicii, Nr.8 – Lot 1, Lot 2, Lot 3

Cartea Funciara nr.		UAT	BRAILA
---------------------	--	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	803	Hotar nematerializat
TOTAL		803	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CL	595	Camin Concivia – P+4. Suprafata desfasurata 2975
TOTAL		–	–

Suprafata totala masurata=803mp

Executant: SC VADRAM PROIECT SRL

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acestora cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 12.09.2018 RO-BR-E Nr.0019

Inspector: _____

BRILA
SAT GABRIELA

Confirm introducerea imobilului în baza de
date integrală și atribuirea numărului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 87mp,
situat in Braila, Aleea Policlinicii, nr.8 – Lot 1, Lot 2, Lot 3, jud.Braila
apartinand Municipiului Braila**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BRAILA

Evaluator: Dinu Valerica

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren intravilan, categoria curti- constructii, in suprafata de 87 mp , suprafata indiviza din suprafata totala de 803mp;
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str.Aleea Policlinicii, nr.8 – LOT 1, LOT2 si LOT3, jud.Braila;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 87mp (din suprafata totala de 803mp), liber de constructii , inscris in 3 carti funciare dupa cum urmeaza:
 - Terenul in suprafata de 45mp, situat in Braila, Aleea Policlinicii , nr. 8- LOT 1, este inscrisa in Cartea funciara nr. 92373/ Braila cu nr. cadastral 92373;
 - Terenul in suprafata de 40mp, situat in Braila, Aleea Policlinicii , nr. 8- LOT 2, este inscrisa in Cartea funciara nr.92372/ Braila cu nr.cadastral 92372;
 - Terenul in suprafata de 2mp, situat in Braila, Aleea Policlinicii , nr. 8- LOT 3, este inscrisa in Cartea funciara nr.92370/ Braila cu nr.cadastral 92370;Din suprafata totala de 803mp , 716mp apartine societatii CONCIVIA SA, iar 87mp apartine Municipiului Braila- domeniul privat.
5. **Situatia terenului**: teren intravilan, categoria curti- constructii.
6. **Clientul** : S.C. CONCIVIA S.A BRAILA
7. **Destinatarul** : CONSILIUL LOCAL BRAILA
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea redeventei pentru dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 87mp;
9. **Baza evaluarii**: Valoarea redeventei superficie pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de superficie asupra terenului.
11. **Data evaluarii**: 2.10.2018
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 30.780 \text{ lei}$ (353 Lei/mp)
si
Valoare redeventa superficie : $V \text{ redeventa} = 676 \text{ lei/an}$
echivalent
 $7,78 \text{ lei/mp/an}$ sau $0,65 \text{ lei/mp/luna}$
13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,6637 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 2018
	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. CONCIVIA S.A. BRAILA
2.	Solicitantul raportului	▪ S.C. CONCIVIA S.A. BRAILA
	Adresa	▪ Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata 87 mp, in indiviziune din suprafata totala de 803mp ; - categoria: curti-constructii, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Aleea Policlinicii nr.8 – Lot 1, Lot 2 si Lot 3, jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul este liber de constructii;

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	<u>V redeventa = 676 lei/an</u> echivalent 7,78 lei/mp/an sau 0,65 lei/mp/luna
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea redevenței superficiei pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea redevenței dreptului de superficie asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspeția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 1.10.2018
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	2.10.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,6637 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona mediana a orasului, in cart.Hipodrom, pe str.Aleea Policlinicii, nr.8- Lot 1, Lot 2 si Lot 3. ▪ Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, in baza urmatoarelor documente : ➤ Act administrativ nr.201 din 27.04.2018 emis de Primaria Braila; ➤ Act administrativ nr.15543 din 10.05.2018 emis de Primaria Braila;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Teren in suprafata indiviza de 87mp (din suprafata totala de 803mp), liber de constructii , inscris in 3 carti funciare dupa cum urmeaza: ➤ Terenul in suprafata de 45mp, situat in Braila, Aleea Policlinicii , nr. 8- LOT 1, este inscrisa in Cartea funciara nr. 92373/ Braila cu nr. cadastral 92373; ➤ Terenul in suprafata de 40mp, situat in Braila, Aleea Policlinicii , nr. 8- LOT 2, este inscrisa in Cartea funciara nr.92372/ Braila cu nr.cadastral 92372; ➤ Terenul in suprafata de 2mp, situat in Braila, Aleea Policlinicii , nr. 8- LOT 3, este inscrisa in Cartea funciara nr.92370/ Braila cu nr.cadastral 92370;
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este liber de constructii.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	

ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona mediana a orasului, in cartierul Hipodrom. Este o zona rezidentiala cu blocuri de locuinte , construite inainte de anul 1989.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Aleea Policlinicii, str.Pietatii. Calitatea rețelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : direct din str. Aleea Policlinicii.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ urbana, zona mediana; În zonă se află: ▪ Locuinte; ▪ Serviciul Judetean de Ambulanta Braila; ▪ Spitalu de Urgenta Sf.Spiridon; ▪ Scola gimnaziala “ Mihai Eminescu”; ▪ Piata “Microhla”;
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 redus in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința mediana 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 mediana, str.Aleea Policlinicii .
	Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
	Suprafata teren	▪ S =87mp (45mp+40mp+2mp)
	Deschiderea la strada	▪ Str.Aleea Policlinicii
	Tip drum de acces	▪ Alea asfalt
	Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 87 mp;
	Forma	▪ poligonala
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilitati existente pe	Apa, canalizare, enegie electrica, gaze ;

proprietate	
Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Apa, canalizare, energie electrica si gaze .
Vecinatati	Terenul in suprafata de 87mp se invecineaza cu alte terenuri apartinand Primariei Braila- Domeniul privat si cu teren aferent caminului Concivia.
Inclinare	▪ plat, fara denivelari
Stare teren	▪ buna
Alte situatii	▪ Nu se cunosc.
Restrictii de construire	-

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

• DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor intravilane categoria curti- constructii;
NATURA ZONEI	▪ Zonă urbana, rezidentiala , mediana; ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: localitate în stagnare, șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ In favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 70 EURO/mp ▪ Maxim: 80 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	Tendinta in ceea ce priveste pretul terenurile intravilane, categoria curti constructii , a fost de stagnare pe parcursul anilor 2014- 2015, iar incepand cu anul 2016 s-a constatat o usoara crestere care a continuat si in 2017. Pentru perioada ce urmeaza se preconizeaza o crestere pentru anul 2018, a

	prețurilor acestor terenuri. Potrivit statisticilor prețurile terenurilor este în creștere, dar într-un ritm mai lent fata de perioada ce a precedat criza imobiliara. ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ În Anexa sunt prezentate de extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat 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 Spitalul Judetean, toate utilitățile, suprafața de 518mp, 110 Euro/mp;
 - COMPARABILA B: www.OLX.ro; Teren intravilan, Braila, zona Bariera, suprafața de 387 mp, 199.900 Lei;
 - COMPARABILA C: www.OLX.ro; Teren intravilan, Braila, zona Dorobantilor- Bariera, suprafața de 500mp, 90.000Euro;

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 1.10.2018.
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 2.10.2018. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru luna septembrie 2018, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oras.

Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Aceasta metoda utilizeaza 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.

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 septembrie 2018 și nu au fost ajustate.

5) *Localizare* – comparabilele au un amplasament mai favorabil decât subiectul și au fost ajustate cu -5% - comparabila A și comparabilele B și C cu - 10%.

6) *Utilități* - comparabila C are 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, la fel ca subiectul, nu am aplicat corecții.

10) *Marimea terenului* – am aplicat corectie de -15%, pentru comparabilele A si C si de -10% comparabilei B, pentru diferenta de suprafata. In cazul terenurilor intravilane sunt mai valoroase terenurile care au suprafetele apropiate de suprafata optima.

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 87 mp, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata Tabelul 1 din Anexa 1 si este de:

V = 6.600 EURO sau 30.780 LEI

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabii astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.

Pentru aceasta s-a estimat factorul de anuitate constanta (valoarea actualizata a unei plati de 1 leu pe o perioada de timp) - a_n , factor ce se calculeaza avand la baza rata medie a dobanzii de piata interbancara , $i = 0,30\%$, 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 :

676 lei/an echivalent 7,78 lei/mp/an.

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 = 676 lei/an</u> echivalent 7,78 lei/mp/an sau 0,65 lei/mp/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

ANEXE

ANEXA 1 : Estimarea redeventei ;

ANEXA 2: Extras CF pentru informare;

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

ANEXA 4: Plan de incadrare in zona;

