

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 321

din 15.06.2023

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 2613,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Ghica nr. 1 lot 1, NCP 79666, în favoarea solicitantei **Societatea METEX BIG S.A.**, 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 adresa societății METEX BIG S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 77320/26.04.2023;

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, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 143/29.04.2009, anexa 1.2 poziția nr. 18;

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 2613,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Ghica nr. 1 lot 1, NCP 79666, în favoarea solicitantei **Societatea METEX BIG S.A.**, 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 **16,92 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, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DOINIȚA CIOCAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN


F-PO-09-02.01.05/rev.0

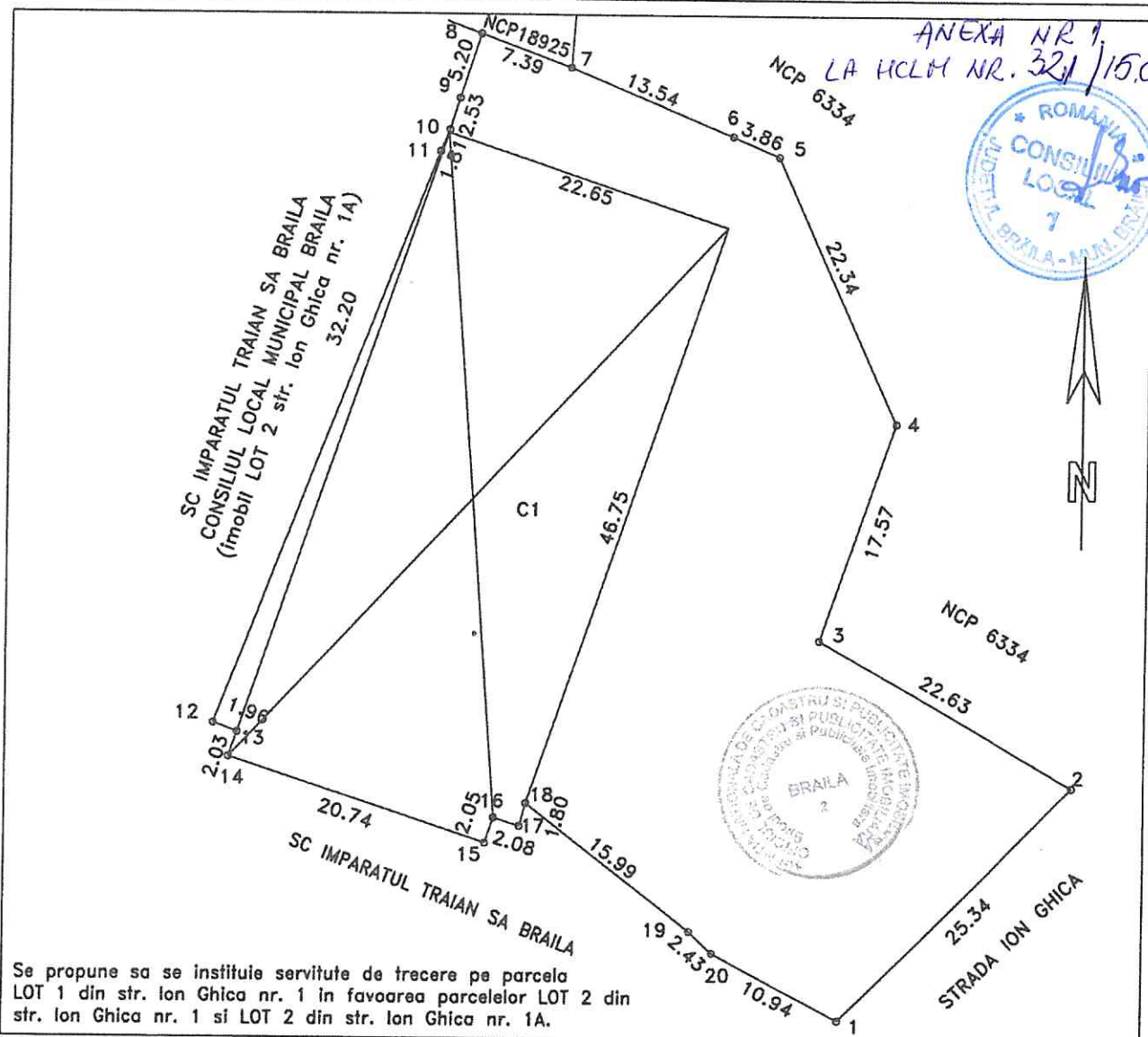
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

52641 / 23 DEC. 2011

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
79686	2613	Mun. Braila, Str. Ion Ghica, Nr. 1 lot 1

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------



Se propune sa se instituiască servitute de trecere pe parcela LOT 1 din str. Ion Ghica nr. 1 în favoarea parcelelor LOT 2 din str. Ion Ghica nr. 1 și LOT 2 din str. Ion Ghica nr. 1A.

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
1	CC	2613	-	1-2-gard plasa; 2-3-4-5-6-7-gard prefabricate; 7-8-gard metalic;
TOTAL		2613	-	8-9-10-11-12-13,18-19-20-1-nematerializati; 13-14-15-16-17-18-construcție;

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod construcție	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
C1	1144	-	An:1996, constructie metalica,Fundatie:beton, Pereti tabla,Acoperis:tabla, fara certificate energetice, fara lift.
TOTAL	1144	-	-

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)	Pct	E(m)	N(m)
1	732169.370	424953.170	11	732138.127	425019.649
2	732187.250	424971.130	12	732121.274	424975.784
3	732167.630	424982.400	13	732123.100	424975.077
4	732173.290	424999.030	14	732122.447	424973.155
5	732164.090	425019.390	15	732142.140	424966.650
6	732160.560	425020.940	16	732142.800	424968.590
7	732148.060	425026.150	17	732144.780	424967.960
8	732141.122	425028.699	18	732145.250	424969.700
9	732139.553	425023.745	19	732157.950	424959.980
10	732138.803	425021.324	20	732159.720	424958.320

Executant, SC INFOTOP SRL Braila	Seria B, Nr. 721
Seria RO-BF, Nr. 1	Clasa I
Data:01/12/2011	SC INFOTOP SRL
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date	
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA	
SC INFOTOP SRL	
Suprafata totala masurata=2613mp	
Suprafata din acte=3246mp	

Nota: Suprafata masurata LOT 1 (2613mp) + suprafata masurata LOT 2 (643mp) = 3256mp

S.C. INTERPROIECT CONSULTING S.R.L.

Inmatriculat la ORC J40/7537/27.08.1999; CUI 12071080;

Sediul social: Str. Doamna Oltea, nr.55, sector 2, Bucuresti,

Tel 0723547270; 0723289280

e-mail: officeipg@yahoo.com

BENEFICIAR: METEX BIG SA

**DENUMIREA
LUCRARII:** RAPORT DE EVALUARE PENTRU
STABILIRE VALOARE DE PIATA A
TERENULUI IN SUPRAFATA DE 2613
MP, IDENTIFICAT CU NUMAR
CADASTRAL 79666, SITUAT IN BRAILA,
STR. ION GHICA NR.1 LOT 1, IN
SCOPUL CONSTITUIRII DREPTULUI DE
SUPERFICIE, CU ESTIMAREA VALORII
REDEVENTEI- SUPERFICIEI PENTRU O
PERIOADA DE 25 ANI

PROIECT: 1459

VOLUM: UNIC

Prezenta lucrare contine 33 file

APRILIE 2023

CUPRINS

	Pag
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
II. DESCIERE –PREZENTARE GENERALA	10
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
IV. EVALUARE	
IV.1. Abordarea prin piata	16
IV.2. Determinare redeventa - superficie	20
V. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	23
ANEXE	
Documente	4 pag
Documentar foto	1 pag
Date de piata	5 pag

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE		
1.	EVALUATOR	▸ Precup Ilie Legitimatie ANEVAR Nr.15521
	Firma	INTERPROIECT CONSULTING SRL- Autorizatie ANEVAR 0379 cu sediul social in Bucuresti, str. Doamna Oltea, nr. 55, sector 2, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti la nr. J40/7537/1999 ;cdul fiscal atribuit societatii RO12071080
2.	CLIENT	METEX BIG SA
	Adresa	Bucuresti, Sector 2, Bd. Pierre de Coubertin nr.3-5, Office Building, et.1, Birou 1D, inmatriculata la ORC cu nr J40/1826/2012 avand CUI RO200718
	Destinatarul raportului	PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren intravilan, inscris in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp din masuratori (3.264 mp din acte) amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat. Pe teren este edificata o constructie inscrisa in CF 79666 –Braila sub numarul cadastral 79666-C1, din zidarie, cu regim de inaltime P+1, cu suprafata construita la sol 1.144 mp. Dreptul de proprietate asupra constructiei este detinut de Metex Big SA.
4.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	
	Baza de evaluare	Valoarea de piata
	Scopul evaluarii	Stabilirea <i>valorii de piata a</i> proprietatii imobiliare teren intravilan, numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat, <i>in scopul constituirii dreptului de suprafata cu estimarea redeventei-superficieii.</i>
	Data de referinta si curs de schimb BNR	27.03.2023 1 EURO = 4,9405 RON
	Data intocmirii raportului	27.03.2023
5.	DECLARAREA VALORII	

● **Valoarea de piata a** proprietatii imobiliare Teren intravilan, inscris in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp din masuratori (3.264 mp din acte) amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat:

INTERPROIECT CONSULTING SRL

Denumire	Suprafata, mp	Nr.cadastral	Valoare unitara, euro/mp	Valoare unitara, lei/mp	Valoare totala, lei
Teren intravilan, curti constructii, amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila	2.613,00	79666	40,00	198,00	517.370,00

● **Calculul pretului dreptului de supraficie-redeventa** pentru proprietatea imobiliara Teren intravilan, inscris in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat:

Supraficie - redeventa ANUALA, lei/mp/an	16,92
Supraficie - redeventa ANUALA pe total suprafata, lei/an	44.212,00

Supraficie - redeventa LUNARA, lei/mp/luna	1,41
Supraficie - redeventa LUNARA pe total suprafata, lei/luna	3.684,00

Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliara evaluata;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea propusa reprezinta opinia evaluatorului.

INTERPROIECT CONSULTING SRL
Membru corporativ ANEVAR – aut.nr.0379



Ilie Precup
Evaluator Autorizat- Legitimatia nr.15521



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C INTERPROIECT CONSULTING SRL este o societate comerciala, organizata ca persoana juridica romana cu capital integral privat, avand sediul social in Bucuresti, str. Doamna Oltea, nr. 55, sector 2 si este inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti la nr. J40/7537/1999. Codul fiscal atribuit societatii este RO12071080.

S.C. INTERPROIECT CONSULTING S.R.L. este **membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania cu autorizatia 0379.**

Pana in prezent, SC INTERPROIECT CONSULTING SRL a realizat, pentru numeroase societati cu capital privat si de stat lucrari privind evaluari patrimoniale (intreprinderi, active, valori mobiliare).

I.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati ai raportului

Evaluarea a fost solicitata de catre SC METEX BIG SA., in baza contractului nr. 1459/03.04.2023 si se adreseaza acesteia in calitate de client.

Denumirea clientului: METEX BIG SA

Adresa: Bucuresti, Sector 2, Bd. Pierre de Coubertin nr.3-5, Office Building, et.1, biroul D inmatriculata la ORC cu nr J40/1826/2012

Cod unic de inregistrare fiscala: CUI RO200718

Utilizatorii raportului de evaluare sunt: clientul si Primaria Municipiului Braila. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarilor precizati. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatari iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nicio circumstanta.

I.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este:

Stabilirea **valorii de piata a** proprietatii imobiliare teren intravilan, numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat, **in scopul constituirii dreptului de suprafacie cu estimarea redeventei-superficieii.**

Utilizarea rezultatelor evaluarii in alte scopuri decat cel mentionat ar putea conduce la rezultate sau concluzii diferite iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate in cazul unor astfel de utilizari.

I.4. Obiectul evaluarii

Teren intravilan, inscris in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp din masuratori (3.264 mp din acte) amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat.

Pe teren este edificata o constructie inscrisa in CF 79666 –Braila sub numarul cadastral 79666-C1, din zidarie, cu regim de inaltime P+1, cu suprafata construita la sol 1.144 mp. Dreptul de proprietate asupra constructiei este detinut de Metex Big SA.

I.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizata pentru « **terenul intravilan** » in suprafata de 2613 mp, in scopul stabilirii valorii redeventei-superficieii, conduce mai intai la estimarea **valorii de piata a terenului** asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere

Pentru determinarea redeventei-superficieii conform prevederilor legale se aplica :

Art. 697. – din Codul Civil din 2009, parte integrantă din Lege 287/2009 republicarea (r1) din Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15 iulie 2011 pentru **evaluarea prestatiei superficiarului**

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

si

Art. 17. Lg 50/1991 - *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește*, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, *astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață*, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Art. 22. - (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

Terenul concesionat nu necesita costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare. Limita minima a concesiunii de 25 ani a fost stabilita de reprezentantii Primariei Orasului Braila.

Avand in vedere scopul evaluarii, pentru realizarea prezentului raport s-au selectat abordarile adecvate acestui tip de proprietate.

Drepturi evaluate:

Conform SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare:

- pentru determinarea valorii de piata a terenului se evalueaza un *drept absolut care confera titularului „ dreptul absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege”*

I.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 27.03.2023

1 EURO = 4,9405 RON

Evaluarea a fost realizata in 27.03.2023.

I.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.

Documentele si informatiile referitoare la proprietati, au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

Evaluatorul a avut la dispozitie pentru proprietatile evaluate

- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil teren intravilan 2.613 mp
- Extras carte funciara nr.79666 Braila din 25.01.2023

Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către client/reprezentantul clientului. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise in raport. Dacă eventuale lucrări cadastrale cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii :

- cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate, a fost asigurat accesul si au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu exceptia partilor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- in vederea documentarii si colectarii datelor despre vecinatate si zona, precum si a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante;

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei disponibile pe site-uri de specialitate (oferte vanzare terenuri intravilane).

I.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

1. Documentele si informatiile puse la dispozitie de client, privind:

- elemente si date de identificare ale proprietatilor evaluate- adresa, delimitare fizica pe teren
- situatia juridica a proprietatii imobiliare si aria proprietatii;
- documente- plan amplasament
- scopul evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informatii este in totalitate a clientului.

2. Documentele si informatiile colectate de evaluator privind:

- Informatii despre vecinatate si zona, precum si despre localitate
- date de analiza a pietei disponibile pe site-uri de specialitate (oferte vanzare, etc)

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie, la data evaluarii, referitoare la subiectul de evaluat, excluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

I.9. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare, sunt urmatoarele:

I.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlurile de proprietate sunt bune si marketabile, in afara cazului in care se specifica altfel.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata,conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de particularitatile evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie, la data evaluarii, referitoare la subiectul de evaluat, excluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Evaluatorul a avut la dispozitie documentele prezentate anterior. Suprafata proprietatilor a fost preluata din aceste documente. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către client/reprezentantul clientului. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, in afara cazului in care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing).

I.9.2. Conditii limitative

- intrarea in posesie a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct. 1.2 de mai sus, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de evaluare ANEVAR 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale proprietatii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Ghid de evaluare Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ◇ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ◇ inspectia amplasamentului;
- ◇ discutii purtate cu clientul;
- ◇ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ◇ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ◇ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- ◇ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si estimarea opiniei evaluatorului.

Prin prezenta certificam ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;

INTERPROIECT CONSULTING SRL

- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar cu pozitie semnificativa, administrator sau o alta persoana cu putere de decizie intr-o societate de investitii financiare interesata in tranzactie;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, ghidurile de lucru si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- evaluatorul nu este auditorul independent al ofertantului si nici persoana afiliata sau implicata cu auditorul;
- prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;
- evaluatorul a incheiat asigurarea de raspundere profesionala la Societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

II. DESCRIERE –PREZENTARE GENERALA

Amplasament	Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila
Proprietate evaluata	Teren intravilan, inregistrat in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp din masuratori (3.264 mp din acte) amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat. Pe teren este edificata o constructie inregistrata in CF 79666 –Braila sub numarul cadastral 79666-C1, din zidarie, cu regim de inaltime P+1, cu suprafata construita la sol 1.144 mp. Dreptul de proprietate asupra constructiei este detinut de Metex Big SA. Constructia edificata pe teren nu face obiectul evaluarii.
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	Dreptul de proprietate: Act Administrativ nr.143 din 29.04.2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA Extras Carte Funciara: s-a prezentat extras CF din 25.01.2023 si Plan Amplasament si Delimitare a imobilului Incheiere intabulare: nu s-a prezentat Numar topografic/cadastral: 79666 Partile indivize comune: nu sunt Sarcini inscrise in Cartea Funciara: nu sunt
Date despre zona si amplasare	Parcela de teren este amplasata la marginea zonei semicentrale (zona 2 conform grilei notariale) a orasului Braila, in incinta unei platforme industriale, la intersectia cu Sos.Baldovinesti, in apropierea liniei de cale ferata. Amplasamentul are utilitatile pe amplasament. Accesul pe amplasament se face din drum amenajat.
Inspectia	• Inspectia a fost efectuata de evaluator, in data de 13.01.2023.
Situatia actuala a proprietatii	Situatia ocupantilor: teren ocupat de constructia edificata de METEX BIG SA cu suprafata construita la sol de 1144 mp Contracte de concesiune/inchiriere: nu s-au prezentat

Date despre localitate, zona si vecinatate

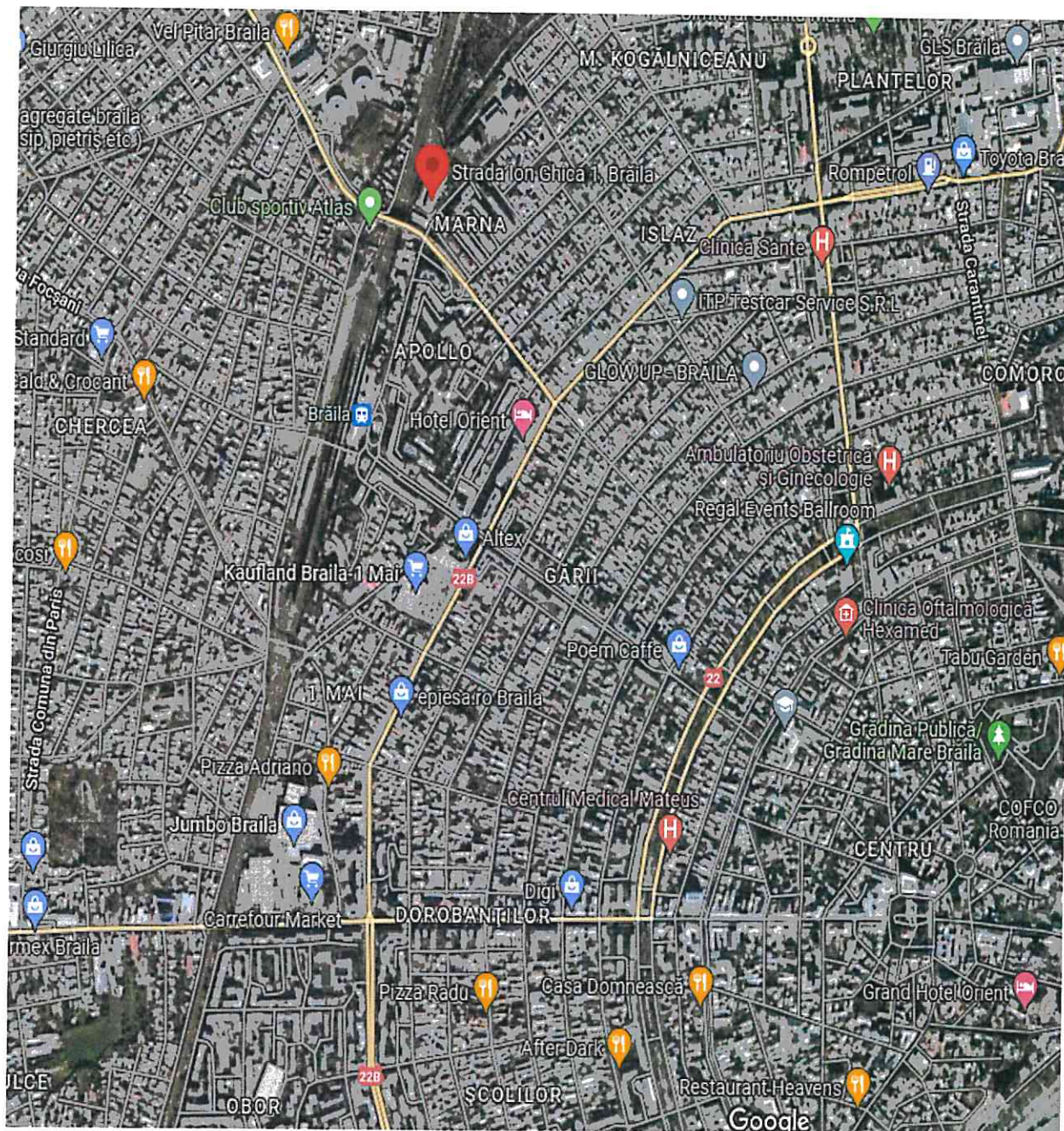
Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume și este situat pe malul stâng al Dunării.

Zona in care se afla amplasat imobilul de evaluat este la marginea zonei semicentrale a orasului Braila, la intersectia cu Sos.Baldovinesti, in apropierea liniei de cale ferata, in incinta unei platforme industriale, asa cum se prezinta in capturile urmatoare.

Identificarea terenului s-a facut cu ajutorul site-ului <https://geoportal.ancpi.ro>.



Conform site-ului google.com/maps terenul are urmatoarea localizare:



Date despre amplasament

Terenul evaluat este prezentat in tabelul urmator:

Denumire caracteristica teren	Descriere
Subiect	Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii cu S=2613 mp
Nr cadastral	79666
Adresa	Braila, str.Ion Ghica nr.1, lot 1, judet Braila

INTERPROIECT CONSULTING SRL

Amplasare	Parcela de teren este amplasata la marginea zonei semicentrale (zona 2 conform grilei notariale) a orasului Braila, in incinta unei platforme industriale, la intersectia cu Sos.Baldovinesti, in apropierea liniei de cale ferata.
Suprafata, mp	2613
Topografie	teren plan
Forma	usor neregulata
Utilitati	toate utilitatile
Acces	plan 1- acces direct din drum asfaltat
Deschidere	o deschidere de 25,34 ml la strada Ion Ghica; raportul laturilor neadecvat
Vecinatati	Latura Nord - nord est: NCP 18925 pe 7,39 ml si NCP 6334 pe (13,54+3,86+22,34+17,57+22,63)ml - latura de est:str.Ion Ghica pe 25,34 ml- latura de sud si vest: SC IMPARATUL TRAIAN SA BRAILA pe (10,94+2,43+15,99+1,8+2,08+20,74) ml si pe (2,03+1,96+32,20+1,81+5,20)
Situatia actuala a terenului	Terenul este imprejmuit. Pe teren este edificata o constructie aflata in proprietatea Metex Big SA. Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat.

Urbanism

- In absenta unor informatii contrare, evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere.

► Teren si contaminari

- Nu s-au investigat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului si evaluarea a fost facuta considerand ca terenul indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea unor cladiri.

- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatic. Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii.

- Din informatiile culese, rezulta ca *nu exista probleme deosebite de mediu* - nu au fost observati factori poluanti ai solului si subsolului si se presupune ca infestarea terenului in cauza se prezinta in conditii acceptabile, neinfluentand valoarea.

- *Terenul de fundare* este incadrat in categoria "teren normal de fundare", ce se preteaza la ridicarea de constructii, fara sa necesite masuri speciale. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situeaza la o adancime medie.

- *Gradul seismic* al zonei este cel al orasului Braila.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel: „Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- (a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil
- (b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri.
- (c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Practic tinand cont de tipul activului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea evaluata este teren intravilan cu destinatia actuala. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare: este permisa legal; indeplineste conditia de fizic posibila; este fezabila financiar; este maxim productiva.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile sau cerintele individuale.

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii.

Conform <https://www.forbes.ro/colliers-top-10-predictii-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2023-311188>:

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin, previzionează consultanții Colliers.

În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Cu toate acestea, consultanții Colliers atrag atenția că 2023 ar putea fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau

INTERPROIECT CONSULTING SRL

încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Piața industrială rămâne în prim-plan. Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

Date despre aria de piața terenuri

Activitatea de tranzacționare cu proprietăți imobiliare similare, este activă în zona analizată.

Analiza cererii solvabile	Luând în considerare analiza factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem ca: ▪profilul potențialului cumparator este, cel mai probabil, “agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să sustină rambursarea” ▪astfel de potențiali cumparatori există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic ▪în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață, în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumparatori.
Natura zonei	▪Din punct de vedere edilitar: zonă stabilă
Oferta de spații cu destinații similare	▪ Stare:săracă ▪ Evoluție:stagnare
Cererea de spații cu destinații similare	▪ Stare:săracă ▪ Evoluție:în scădere datorită contextului politico-economic din țară
Echilibrul pieței (raportul cerere/oferta)	▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumparatorului
Concluzii și tendințe privind piața proprietății	▪ Piața a cumparatorului ▪ Trend în creștere al valorilor pe piața specifică

În concluzie deoarece tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Pe baza elementelor prezentate în analiza de piață, ținând cont de situația concretă a prezentei evaluări, considerăm adecvate următoarele intervale:

Proprietati de terenuri libere comparabile cu terenul evaluat	▪ Oferta minim: 38,00 Eur/mp ▪ Oferta maxim: 51,00 Eur/mp
---	---

IV. EVALUARE

IV. 1. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată. Metoda comparației vânzărilor poate utiliza o varietate de date comparabile, cunoscute și sub numele de unități de comparație, care stau la baza comparației.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea. ***Unitatea de comparatie aplicata in mod uzual in cazul proprietatii subiect si proprietatilor comparabile este mp.***

Evaluatorul a analizat astfel ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Corectiile au fost exprimate procentual. Tranzactiile care necesita cele mai mici corectii vor avea importanta cea mai mare in alegerea valorii finale.

Terenurile analizate in acest raport au fost evaluate prin aceasta metoda.

Date referitoare la proprietatile comparabile, sunt extrase din piata de pe site-ul www.storia.ro si www.lajumate.ro si sunt prezentate anexat. Ofertele sunt de actualitate si pretul este negociabil.

Comparabila 1	Oferta de actualitate, pretul negociabil. Localizare in Braila, str Mircea Malaeru. Tel 0744484043
Comparabila 2	Oferta de actualitate, pretul negociabil. Localizare la intersectia str.Viilor cu str. Valea Calugareasca. Tel 0745598161
Comparabila 3	Oferta de actualitate, pretul negociabil. Localizare in Braila, zona Pisc, str Gh. Munteanu Murgoci. Tel 0753039903
Comparabila 4 si 5	Oferta de actualitate, pretul negociabil. Localizare comparabila 4 cu ID 1678 in Braila, Chercea, zona str. Deva. Localizare comparabila 5 cu ID 1954 in Braila, Chercea, zona szona Biserica Sf Filoftea adiacent la sos. Focsani. Tel 0721321285

Principalele caracteristici ale celor trei comparabile sunt:

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT Teren intravilan Braila, str.Ion Ghica nr.1, lot 1	COMPARABILA 1- Braila, str Mircea Malaeru www.storia.ro	COMPARABILA 2- Braila, la intersectia str.Viilor cu str. Valea Calugareasca www.storia.ro	COMPARABILA 3- Braila, zona Pisc www.lajumate.ro	COMPARABILA 4- Braila, zona Chercea www.lajumate.ro	COMPARABILA 5- Braila, zona Chercea www.lajumate.ro
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI						
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	numerar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
CONDITII DE PIATA	Curente	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Braila, la intersectia sos.Baldovinești cu str.Ion Ghica, in apropierea liniilor de cale ferata si a zonei industriale	Braila, str Mircea Malaeru	Braila, la intersectia str.Viilor cu str. Valea Calugareasca	Braila, zona Pisc, str Gh. Munteanu Murgoci	Braila, Chercea, ID 1678, zona str.Deva	Braila, Chercea, ID 1954, zona Biserica Sf Filofteia adiacent la sos.Focsani
SUPRAFATA- MP	2613	14168	30779	1120	1944	2500
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	plan 1 la strada asfaltata	plan 1 cu acces la strada asfaltata	plan 1 cu acces la strada	plan 1 cu acces la strada	plan 1 cu acces la strada	plan 1 cu acces la strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile in zona	toate utilitatile	toate utilitatile:apa si canalizare pe teren, gaze si curent la poarta	toate utilitatile in zona	toate utilitatile in zona
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	usor neregulata; o deschidere de 25,34 ml; rap laturi usor neadecvat	regulata; deschidere la 2 strazi respectiv 87 m la str M. Malaeru si 134 m in Prelungirea Dorobantilor; rap laturi adecvat 134 ml/87 ml (1/1,5)	regulata; o deschidere de 114 ml; rap laturi adecvat 114 ml/270 ml (1/2,36)	regulata; o deschidere de 20,5 ml la strada ; rap laturi adecvat 20,5 ml/54,63ml (1/2,66)	regulata; o deschidere de 36 ml la strada ; rap laturi adecvat 36ml/54 ml (1/1,5)	regulata; o deschidere de 70 ml la strada ; rap laturi adecvat 70 ml/35,7 ml (1/0,51)
Stare teren	considerat liber	liber	liber	liber	liber	liber

Este luat in considerare un discount de 10% din pretul listat (marja specifica de negociere) si se ajusteaza astfel aceste oferte comparabile cu -10%.

Corectii la elementele de comparatie care au fost avute in vedere la analiza terenului:

Localizare – comparabilele 1, 2 si 4 se ajusteaza cu +5% pentru localizare usor inferioara; comparabilele 3 si 5 se ajusteaza cu +10% pentru localizare inferioara.

INTERPROIECT CONSULTING SRL

Suprafata – comparabila 1 se ajusteaza cu +5% pentru suprafata de 5 ori mai mare ca terenul – subiect si comparabila 2 se ajusteaza cu +10% pentru suprafata de 11 ori mai mare ca terenul – subiect (la suprafete mari pretul ofertat este in general mai scazut, datorat efortului financiar mare necesar)

Utilitati – comparabilele 1, 4 si 5 se ajusteaza cu +5% pentru existenta utilitatilor in zona, nu pe teren.

Forma in plan & deschideri – comparabilele 1, 2, 3, 4 si 5 se ajusteaza cu -10% pentru forma regulata si raport laturi adecvat comparativ cu terenul subiect care are forma usor neregulata si rap laturi neadecvat.

Grila de comparatii este urmatoarea:

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT Teren intravilan Braila, str.Ion Ghica nr.1, lot 1	COMPARABILA 1- Braila, str Mircea Malaeru www.storia.ro	COMPARABILA 2- Braila, la intersectia str.Viilor cu str. Valea Calugareasca www.storia.ro	COMPARABILA 3- Braila, zona Pisc www.lajumate.ro	COMPARABILA 4- Braila, zona Chercea www.lajumate.ro	COMPARABILA 5- Braila, zona Chercea www.lajumate.ro
CRITERIU:						
SUPRAFATA, MP	2.613	14.168,00	30.779,00	1.120,00	1.944,00	2.500,00
PRET OFERTA/VANZARE, EUR		618.800	1.231.160	50.400	99.144	95.000
PRET DE OFERTA/VANZARE UNITAR - EUR/MP		43,68	40,00	45,00	51,00	38,00
Marja negociere din piata specifica, %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare, euro/mp		-4,37	-4,00	-4,50	-5,10	-3,80
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE- EUR/MP		39,31	36,00	40,50	45,90	34,20
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII						
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		39,31	36,00	40,50	45,90	34,20
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	fara	fara	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0	0	0	0	0
Pret ajustat - EUR/mp		39	36	41	46	34
CONDITII DE FINANTARE	numerar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		39,31	36,00	40,50	45,90	34,20
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		39,31	36,00	40,50	45,90	34,20
CONDITII DE PIATA	Curente	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar

**Raport de evaluare teren intravilan inscris in CF 79666-Braila, situat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1,
judet Braila**

INTERPROIECT CONSULTING SRL

Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		39,31	36,00	40,50	45,90	34,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Braila, la intersectia sos.Baldovinesti cu str.Ion Ghica, in apropierea liniilor de cale ferata si a zonei industriale	Braila, str Mircea Malaeru	Braila, la intersectia str. Viilor cu str. Valea Calugareasca	Braila, zona Pisc, str Gh. Munteanu Murgoci	Braila, Chercea, ID 1678, zona str.Deva	Braila, Chercea, ID 1954, zona Biserica Sf Filofteia adiacent la sos.Focsani
Comparativ cu subiectul		locatie usor inferioara	locatie usor inferioara	locatie inferioara	locatie usor inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare - %		5%	5%	10%	5%	10%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		1,97	1,80	4,05	2,30	3,42
Pret ajustat - EUR/mp		41,27	37,80	44,55	48,20	37,62
SUPRAFATA- MP	2613	14168	30779	1120	1944	2500
Cuquantum ajustare - %		5%	10%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		2,06	3,78	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		43,34	41,58	44,55	48,20	37,62
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	plan 1 la strada asfaltata	plan 1 cu acces la strada asfaltata	plan 1 cu acces la strada	plan 1 cu acces la strada	plan 1 cu acces la strada	plan 1 cu acces la strada
Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		43,34	41,58	44,55	48,20	37,62
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		43,34	41,58	44,55	48,20	37,62
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile in zona	toate utilitatile	toate utilitatile:apa si canalizare pe teren, gaze si curent la poarta	toate utilitatile in zona	toate utilitatile in zona
Cuquantum ajustare - %		5%	0%	0%	5%	5%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		2,17	0,00	0,00	2,41	1,88
Pret ajustat - EUR/mp		45,50	41,58	44,55	50,60	39,50
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	usor neregulata; o deschidere de 25,34 ml; rap laturi usor neadevat	regulata; deschidere la 2 strazi respectiv 87 m la str M. Malaeru si 134 m in Prelungirea Dorobantilor; rap laturi adecvat 134 ml/87 ml (1/1,5)	regulata; o deschidere de 114 ml; rap laturi adecvat 114 ml/270 ml (1/2,36)	regulata; o deschidere de 20,5 ml la strada ; rap laturi adecvat 20,5 ml/54,63ml (1/2,66)	regulata; o deschidere de 36 ml la strada ; rap laturi adecvat 36ml/54 ml (1/1,5)	regulata; o deschidere de 70 ml la strada ; rap laturi adecvat 70 ml/35,7 ml (1/0,51)
Cuquantum ajustare - %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		-4,55	-4,16	-4,46	-5,06	-3,95
Pret ajustat - EUR/mp		40,95	37,42	40,10	45,54	35,55
Stare teren	considerat liber	liber	liber	liber	liber	liber

INTERPROIECT CONSULTING SRL

Cuquantum ajustare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat - EUR/mp		40,95	37,42	40,10	45,54	35,55
TOTAL AJUSTARE NETA - EUR		2	1	0	0	1
TOTAL AJUSTARE NETA - %		4%	4%	-1%	-1%	4%
TOTAL AJUSTARE BRUTA - EUR		10,75	9,74	8,51	9,77	9,25
TOTAL AJUSTARE BRUTA - %		27%	27%	21%	21%	27%
NUMARUL DE AJUSTARI		4	3	2	3	3
Valoarea adoptata: COMPARABILA 3 valoarea cu cele mai mici corectii brute						
V adoptat	EUR/MP	40,10				
VALOARE UNITARA TEREN (rotunjit)	EUR/MP	40,00				

In urma aplicarii metodei a fost aleasa comparabila 3 cu cele mai mici ajustari brute si cu numarul cel mai mic de ajustari.

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan, inscris in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp din masuratori (3.264 mp din acte) amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila-Domeniu Privat este de 40 eur/mp.

IV.2. DETERMINARE REDEVENTA- SUPERFICIE

Terenul supus evaluarii nu necesita costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare. Limita minima a concesiunii- drept de suprafacie a fost stabilita de reprezentantii Primariei Orasului Braila.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Rata de actualizare reprezinta de regula expresia exigentei de profitabilitate a investitorului pentru investitia sa.

Rata de actualizare se compune dintr-o rata de baza fara risc (i) si un coeficient de risc (r).

$$a = R_f (1+r)$$

unde: R_f = rata de baza fara risc sau rata anuala a dobanzilor, obligatiilor de stat si ale administratiei publice;

r = prima de risc economic global care poate fi 0,00 pentru situatia fara risc ; 0,25 pentru risc mic; 0,5 pentru risc mediu; 1,0 risc destul de ridicat; 1,5 risc ridicat si 2,0 risc foarte ridicat.

Rata de baza fara risc este rata dobanzii de politica monetara de 7%, valabila din 11 ian 2023, preluata de pe site-ul BNR.



Obiectivul fundamental al BNR este asigurarea și menținerea stabilității prețurilor.

Statistică

Submeniu

tistică > Seturi de date > Rate dobânzi de politică monetară

Rata dobânzii de politică monetară

i ratele facilităților permanente

ata ultimei ședințe a CA pe probleme de politică monetară: 09.02.2023

% per annum)

Valabile din:

Dobânda de politică monetară*

11 ian.2023	7,00
9 nov.2022	6,75
6 oct.2022	6,25
8 aug.2022	5,50
7 iul.2022	4,75
11 mai.2022	3,75
6 apr.2022	3,00
10 feb.2022	2,50
11 ian.2022	2,00
10 nov.2021	1,75

Prima de risc este zero în cazul tranzacției unui teren cu caracteristicile corespunzătoare pentru utilizare.

Rezultă:

$$a = 7,00 \times (1 + 0,00) = 7,00\%$$

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+a)^k} + V_t \times \frac{1}{(1+a)^n}$$

unde:

CF_k = reprezintă fluxul financiar total;

a = rata de actualizare;

n = durata concesiunii – drept de suprafață (ani);

V_t = valoarea terminală care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în anii de concesiune- drept suprafață stabilit.

Valoarea de piață, devine:

$$V = \sum_{k=1}^n \frac{r}{(1+a)^k}$$

unde r = redeventa – superficie anuala

Pentru determinarea redeventei- superficiei totale pe anii de concesiune- superficie stabiliti utilizam formula:

$$r = \sum_{k=1}^n \frac{V}{1/(1+a)^k}$$

Unde :

Vteren = 40 euro/mp

k ia valori de la 1 la nr.ani pentru care se calculeaza redeventa, in cazul acesta de la 1 la 25 ani

Concesiune – superficie 25 ani

Denumire	Redeventa unitara - valoarea minima drept de superficie pentru 25 ani, euro/mp/luna	Redeventa unitara - valoarea minima drept de superficie pentru 25 ani, lei/mp/luna	Redeventa totala - valoarea minima drept de superficie pentru 25 ani pentru lotul de teren, lei/mp/an	Redeventa totala - valoarea minima drept de superficie pentru 25 ani pentru lotul de teren, lei/an	Redeventa totala - valoarea minima drept de superficie pentru 25 ani pentru lotul de teren, lei/luna
Teren intravilan, inregistrat in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp, amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila	0,285	1,41	16.92	44.212,00	3.684,00

Rezulta valorile minime pentru drept de superficie pentru 25 ani:

Superficie - redeventa ANUALA, lei/mp/an	16,92
Superficie - redeventa ANUALA pe total suprafata, lei/an	44.212,00
Superficie - redeventa LUNARA, lei/mp/luna	1,41
Superficie - redeventa LUNARA pe total suprafata, lei/luna	3.684,00

V. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Valoarea de piata a fost estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a proprietatii.

Criteriile pentru alegerea valorii finale au fost adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

CONCLUZII

● **Valoarea de piata a** proprietatii imobiliare Teren intravilan, inregistrat in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp din masuratori (3.264 mp din acte) amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila-Domeniu Privat:

Denumire	Suprafata, mp	Nr.cadastral	Valoare unitara, euro/mp	Valoare unitara, lei/mp	Valoare totala, lei
Teren intravilan, curti constructii, amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila	2.613,00	79666	40,00	198,00	517.370,00

● **Calculul pretului dreptului de suprafata-redeventa** pentru proprietatea imobiliara Teren intravilan, inregistrat in CF 79666- Braila, cu numar cadastral 79666, in suprafata de 2.613 mp amplasat in Braila, str.Ion Ghica nr.1 lot 1, judet Braila, aflat in Patrimoniul Primariei Orasului Braila- Domeniu Privat:

Suprafata - redeventa ANUALA, lei/mp/an	16,92
Suprafata - redeventa ANUALA pe total suprafata, lei/an	44.212,00

Suprafata - redeventa LUNARA, lei/mp/luna	1,41
Suprafata - redeventa LUNARA pe total suprafata, lei/luna	3.684,00

Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA)

INTERPROIECT CONSULTING SRL
Membru corporativ ANEVAR – aut.nr.0379



Ilie Precup
Evaluator Autorizat- Legitimatia nr.15521



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ