

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 706

din 14.12.2023

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 40,00 mp, indiviz din suprafața de 400,00 mp, situat în Brăila, str. Bobâlna nr.19 bis, NCP 86490, în favoarea teren pe care se află amplasate construcțiile C6 și C7 proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;
Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 59811/17.03.2023;

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. 385/31.08.2017, anexa 1.99, poziția nr. 3;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 40,00 mp, indiviz din suprafața de 400,00 mp, situat în Brăila, str. Bobâlna nr.19 bis, NCP 86490, în favoarea , teren pe care se află amplasate construcțiile C6 și C7 proprietatea acesteia.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **11,91 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 superficie în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiara dreptului de superficie 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 superficie.

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,
ALEXANDRU JANTEA – CRICAN



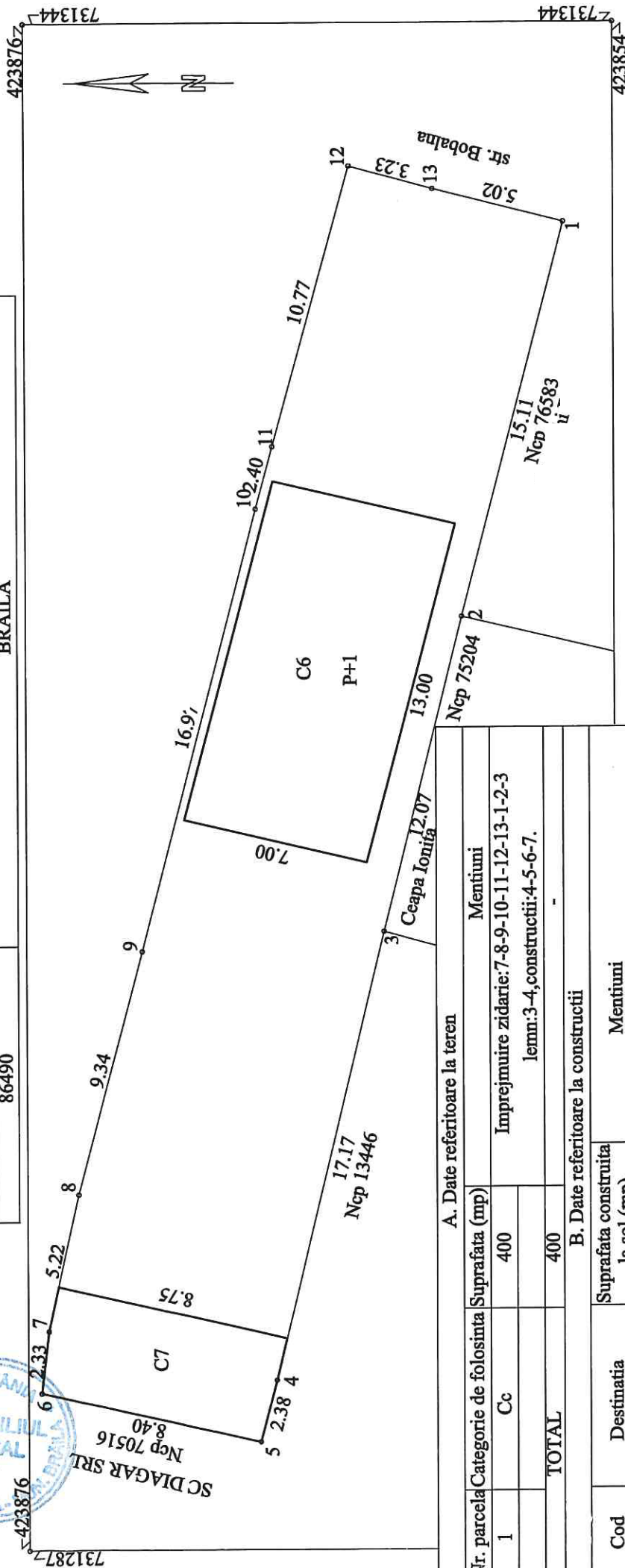
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
86490	400	Intravilan, mun. Braila, str. Bobalna, nr.19 bis
Nr. Cartea Funciara	86490	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	400	Imprejmuire zidarie: 7-8-9-10-11-12-13-1-2-3 lemn: 3-4, constructii: 4-5-6-7.
TOTAL		400	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C6	LOCUINTA	91	P+1, S. desfasurata=182mp.
C7	ANEXA	35	Parter, S. desfasurata=35mp.
TOTAL		126	
Suprafata totala masurata a imobilului = 400mp Suprafata din act = 411mp			
Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI			

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 106/14.12.2023

DINU VALERICA - evaluator ANEVAR

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

Tel: 0741265246

e-mail: dinu_valerica@yahoo.com

www: evaluaribraila.ro

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 706/14.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan, categoria curti- constructii , in suprafata de 40mp,

situat in Braila, str.Bobalna, nr.19 Bis, 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 40 mp , suprafata indiviza din suprafata real masurata de 400mp (conf. acte 411 mp);
2. **Localizare** : teren situat in intravilanul orasului Braila, str. Bobalna, nr. 19Bis, jud. Braila;
3. **Proprietarul bunului**: MUNICIPIUL BRAILA –Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren intravilan categoria curti - constructii, in suprafata indiviza de 40mp (din suprafata real masurata de 400mp, conf. acte 411 mp), cu o constructie edificata pe el , inscris in Cartea funciara nr. 86490 /Braila, cu nr. cadastral 86490.
Din suprafata de 400mp , 360mp reprezentand cota 120/137, apartine persoanei fizice , iar 40mp apartine Municipiului Braila- Domeniul privat.

Constructia edificata pe teren nu face obiectul acestui raport de evaluare.

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 40mp;
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**: 30.03.2023

12. Valori estimate:

Abordarea prin comparatii directe:

Valoare teren: $V = 13.856 \text{ lei}$ (268 Lei/mp)
si

Valoare redeventa superficie : $V \text{ redeventa} = 476 \text{ lei/an}$

echivalent

$11,91 \text{ lei/mp/an}$ sau $0,99 \text{ lei/mp/luna}$

Valorile nu contin T.V.A.

13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,9485 LEI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

EVALUATOR		DINU VALERICA
1.	Legitimatie ANEVAR	Nr. 12116
	Parafa	Valabila 2023
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul. Independentei nr.18, bloc B6, scara 1, etaj 2, ap. 5 ▪ Tel . 0741265246; ▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;

CLIENT		
2.	Solicitantul raportului	▪
	Adresa	▪ Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL LOCAL BRAILA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN – suprafata de 40 mp, in indiviziune din suprafata real masurata de 400mp (conf. acte 411mp) ; - categoria: curti-construcții, intravilanul orasului Braila;
	Proprietar	Persoană juridica: MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul privat;
	Adresa proprietății	▪ Braila, str.Bobalna, nr.19 Bis, jud.Braila;
	Conditii limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU Terenul are o constructie pe el care nu face obiectul acestui raport de evaluare.

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIE ESTIMATA PENTRU TEREN	<u>V redeventa = 476 lei/an</u> echivalent <u>11,91 lei/mp/an</u> sau <u>0,99 lei/mp/luna</u>
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață a terenului si valoarea redeventei superficiei pentru teren;
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea redeventei dreptului de superficie asupra terenului .
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 30.03.2023
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	29.03.2023
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9485 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: Teren intravilan, categoria curti –constructii, situat in orasul Braila, zona cartierului Chercea, pe str.Bobalna, nr.19 Bis. ▪ Proprietar : MUNICIPIUL BRAILA- Domeniul privat, in baza urmatoarelor documente : ➤ Act administrativ nr.23138 din 13.09.2017 emis de Primaria Braila; ➤ Act administrativ nr.385 din 31.08.2017 emis de Consiliul Local Municipal Braila;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Teren in suprafata indiviza de 40mp (din suprafata de 400mp), liber de constructii , inscris in Cartea funciara nr. 86490/ Braila cu nr. cadastral 86490;
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Terenul este liber de constructii.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana, zona periferica a orasului, in cartierul Chercea. Este o zona rezidentiala cu locuinte cu regim de inaltime parter sau parter+ etaj, construite inainte de anul 1989, alaturi de care au aparut constructii noi.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Str.Comuna din Paris, sos. Focsani... Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens; Drum de acces la proprietate : direct din str. Bobalna.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ urbana, zona periferica; În zonă se află:

	▪ Locuinte; ▪ Scoli, gradinite; ▪ Piata agroalimentara; ▪ Dispensar medical;
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 <u>ORIENTATIV</u>	▪ Poluare medie.
AMBIENT	▪ Trafic auto redus in zona;
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința - mediana a cartierului Chercea, orasul 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.Bobalna .
Regim economic	▪ Categoria de folosinta –intravilan, curti constructii,
Suprafata teren	▪ S =40mp ;
Deschiderea la strada	▪ Str. Bobalna;
Tip drum de acces	▪ drum asfaltat
Regim juridic drum	▪ municipal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI
Dimensiuni	▪ 40 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 40mp se invecineaza cu proprietati apartinand altor persoanelor fizice si cu str. Bobalna.
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 curți- construcții;
NATURA ZONEI	- Zonă urbană, rezidențială , periferică; - Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare - Din punct de vedere economic: localitate în stagnare, șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	În favoarea cererii;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 60 EURO/mp - Maxim: 90 EURO/mp
Opțional: PREȚURI DE INCHIRIERE ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim : 5 Lei/mp - Maxim: 10 Lei /mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Tendința generală a fost de creștere a prețurilor și a numărului de tranzacții, în mod diferit pe tipuri de proprietăți și pe parcursul anului 2022. - În topul creșterilor ,pe tipuri de proprietăți s-a remarcat creșterea prețurilor și a numărului de tranzacții pentru <i>terenuri extravilane</i>, într-un ritm liniar , pe tot parcursul anului. - Pe tipul de proprietăți <i>rezidențiale</i> , pe segmentul de piața apartamente în blocuri de locuințe, s-a constatat o creștere într-un ritm continuu, ajungând la un procent de aprox.10%. - Creșteri s-au remarcat în special pentru apartamentele cu 2 și 3 camere, care au fost cele mai tranzacționate până la această dată. - Referitor la segmentul -locuințele unifamiliale(case) , achiziția lor presupunând un efort financiar mai mare, s-a constatat tendința de creștere a numărului de tranzacții , dar și a prețurilor față de anul precedent, dar mai puțin

	decat la apartamente. • In cazul <i>terenurilor intravilane</i> s-a constata o crestere intr-un ritm mai lent, dar in mod continuu pe toata perioada anului 2022 si inceputul anului 2023. REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii 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, cart.Chercea, str.Barbu Stefanescu Delavrancea, suprafata de 460mp, deschidere 8m, 33.000Euro;
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-liber-460mp-chercea-IDgr6ak.html>
 - COMPARABILA B: www.lajumate.ro; Teren intravilan Braila, cart.Chercea, str.Fanzariei, aproape de ANL-uri pod, suprafata de 178mp, 17.500 Euro
<https://lajumate.ro/teren-str-fanariei-zona-chercea-braila-237-mp-13273243.html>
 - COMPARABILA C: www.homez.ro; Teren intravilan, cart.Chercea, Braila, suprafata de 237mp, 77Euro/mp;
<https://homezz.ro/8-terenuri-zona-chercea-suprafete-intre-237-si-10000-mp-2963093.html>

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 , imi 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 29.03.2023.
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 30.03.2023. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din Braila, pentru luna martie 2023, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oraș.

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.

Corectii 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 corectie;
- 3) *Condiții de finanțare* – comparabilele sunt la valoarea de piață ca și proprietatea de evaluat , nu s-a aplicat corectie;
- 4) *Condiții de vânzare*- toate comparabilele sunt din martie 2023 și nu au fost ajustate .
- 5) *Localizare* – toate comparabilele sunt din zona Chercea, nu am aplicat corectii.
- 6) *Utilități* - comparabilele au utilități la limita proprietății și au fost ajustate cu 3% pentru lipsa utilitatilor.
- 7) *Acces* – toate comparabilele au acces la drum asfaltat , la fel ca proprietatea, nu am aplicat corectii.
- 8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fara denivelari, nu am aplicat corectii.
- 9) *Categoria terenului* – comparabilele sunt libere de construcții, în cote unitare, iar subiectul este teren construit , în cota indiviză și toate comparabilele au fost ajustate cu -15%.

10) *Marimea terenului* – am aplicat corectie de -5% comparabilei A si de -3% pentru comparabila B si corectie de -4% comparabilei C, 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 40 mp, obtinuta prin metoda comparatiei directe, este prezentata **Tabelul 1 din Anexa 1** si este de:

V = 2.800 EURO sau 13.856 LEI

16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii

Limita minima de concesiune se va stabii astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.

Pentru aceasta s-a estimat factorul de anuitate constanta (valoarea actualizata a unei plati de 1 leu pe o perioada de timp) - a_n , factor ce se calculeaza avand la baza rata medie a dobanzii de piata interbancara , $i = 0,25\%$, pentru $n = 25$ ani , dupa cum urmeaza:

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

unde:

i – rata medie a dobanzii pe piata interbancara;

n - perioada de concesiune;

$1/S = 1/(1+i)^n$ - factor de actualizare;

Valoarea de piata este:

$$V = R \times f_a$$

unde :

R – redeventa;

f_a - factor de anuitate ;

Rezulta valoarea anuala a redeventei :

$$R = V / f_a$$

Valoarea redeventei obtinute este prezentata in **Tabelul nr.2 din Anexa 1** si este de :

476 lei/an echivalent 0,99 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 SUPERFICIE</i> <i>ESTIMATA PENTRU TEREN</i>	<u>V redeventa = 476 lei/an</u> echivalent <u>11,91 lei/mp/an</u> sau <u>0,99 lei/mp/luna</u>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Dinu Valerica

