

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIREsii
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA NR. 56
DIN 20.08.2020**

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 5.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in Cv 29, P 279/1, numar cadastral 76557

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinara în data de 20.08.2020;

Având în vedere:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si inregistrat cu nr. 5503/7.08.2020;
- referatul întocmit de secretarul general al comunei inregistrat cu nr. 5504/7.08.2020, referatul întocmit de compartimentul de urbanism inregistrat cu nr. 5509/8.08.2020 si compartimentul financiar-contabil- impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate inregistrat cu nr. 5505/7.08.2020;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor si al Comisiei pentru dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si domeniului privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotararii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 108, lit. e, art. 354, 355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

In baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin(1), lit. a si art. 198, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 5.000 mp situat în localitatea Movila Miresii, str. Orizont nr. 1124, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cv 29, P 279/1, numar cadastral 76557 aflat in domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de licitatie publica cu oferta in plic inchis cu adjudecare la cel mai mare pret oferit.

Art. 2 Se aproba însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aproba documentația de licitație conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre care conține următoarele documente:

- a. Caietul de sarcini;
- b. Instrucțiunile pentru ofertanți;
- c. Formulare ofertanți;
- d. Formularul de contract de suprafață.

Art. 4 Se aproba prețul de pornire al licitației ca fiind cel prevăzut în raportul de evaluare la suma de 2840 lei/an/suprafață totală (237lei/lună).

Art. 5 Se stabilește cuantumul garanției de participare la suma de 285 lei.

Art. 6 Se stabilește cuantumul taxei de participare la suma de 400 lei.

Art. 7 Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru o perioadă de 49 de ani prin încheierea unui contract în formă autentică, cu posibilitatea prelungirii la împlinirea termenului.

Art. 8 Se împuternicește dl. primar Panturu Dumitru pentru a semna în numele Comunei Movila Miresii, județul Braila în formă autentică contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Art. 9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de beneficiarul dreptului.

Art. 10 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 11 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Instituției Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 12 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare în Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general al comunei.

Prezenta Hotărâre a fost adoptată în ședința din data de 20.08.2020 cu un număr de ¹² voturi din numărul total de 13 consilieri în funcție, îndeplinindu-se cerința de majoritate din numărul voturilor consilierilor în funcție.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Lazăr Cristian



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan din Movila Miresii, „Teren cu destinatia Curti - Constructii in suprafata S= 3.814 mp din comuna Movila Miresii, Cvartal 15, Parcela 186/1, Str: Ion Sion , nr. 1205 D, Carte Funciara nr. 76556” proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat-



Teren : 3.814 mp

Data evaluarii: 12.08.2020

Solicitanti: UAT Movila Miresii

Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRARIII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință, pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinația Curți - Construcții în suprafața $S= 5.000$ mp din comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 1124 A, Cv. 29, Parcela 279/1”, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 15.06.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8340 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată teren (abordarea prin comparație directă):

48.500 lei echivalent a 10.035 Euro (9,65 lei/mp)

Suprafața este de 5.000 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

2.840 lei (0.57 lei/mp) echivalent a 588 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

237 lei (0.047lei/mp) echivalent a 49,00 Euro

Data: 15.06.2020

Expert Evaluator

Membru Titular

Ing. Economist



RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR	Economu Patriciu Cezar
	PARAFA	17651/2020
	CLIENT	UAT Movila Miresii
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT Movila Miresii
	SCOPUL EVALUARII	Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta de la UAT Movila Miresii pentru Teren "curti-constructii" din Movila Miresii, str. Orizont nr. 1124,Cv. 29 , P 279/1, jud. Braila, fara Carte Funciara
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata S=5.000 mp, conform plan de amplasament si delimitarea imobilului pentru inscriere in Cartea Funciara, situat in Movila Miresii, str. Orizont, nr. 1224, Cv. 29 , P 279/1, jud. Braila.
	PROPRIETAR	UAT Movila Miresii - domeniul privat
	ADRESA PROPRIETATII	Comuna Movila Miresii, str. Orizont, nr. 1224, Cv. 29 , P 279/1, jud. Braila.
3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=4.000 MP	48.500 lei 9,67 lei/mp
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	2.841,00 lei (0,57lei/mp) 588 Euro
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	264,00 lei (0.047 lei/mp) 55,00 Euro
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	DATA INSPECTIEI	10.06.2020
	DATA EVALUARII	15.06.2020
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,8340LEI
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Terenul in suprafata de S=5.000 mp are forma poligonala aproximativ regulata, prezinta denivelari, categoria de folosinta este curti - constructii, are utilitati publice , energie electrica. Accesul se face din DN22, drum ce leaga Braila de Rm. Sarat. Nu este imprejmuit. Este in zona periferica estica a comunei Movila Miresii. Exista depozite de gunoi din gospodarii sau materiale inerte din demolari.
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> " Terenul evaluat are cea mai buna utilizare; curti-constructii.
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Plan de amplasarea si delimitarea imobilului pentru inscrierea Carte funciara a com. Movila Miresii.

7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 5.000 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica estica a comunei Movila Miresii,
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: la distanta drumul Braila- Ramnicu Sarat, DN 22, Calitatea rețelelor de transport: corespunzatoare prin drum national
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii <u>Utilitati</u> Electricitate: da Apa: nu Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referinta: periferica in cadrul comunei Movila Miresii, amplasare satisfacatoare. Dotări și rețele edilitare energie electrica. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: industriala, activitati economice
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 1 euro/mp Au Maxim: 5 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 3 EURO /mp/ lună
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte puțin puțin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2020 + STANDARDE ANEVAR 2020

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104- Tipuri ale valorii
- SEV 310 - Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 232 - Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Cadru legal - Legislatia in vigoare
- Glosar 2019

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață Valoarea estimata terenului S=4.000 mp	48.500 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimata a redeventei	Redeventa estimata anuala 2.841 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

VALOAREA DE PIATA prin cost	Nu se aplică
VALOAREA NU CONTINE TVA	

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

- a) Abordarea prin piață.
 - constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.
- b) Abordarea prin venit.
 - constă în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.
- c) Abordarea prin cost.
 - constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atrăgătoare decât de situația când ar fi fost nouă.

11.1. Abordarea prin piață

Determinarea valorii de piață a terenului evaluat - S = 3.500 mp

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În anexa nr 4 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. În anexa 2 este prezentată determinarea valorii de piață a terenului în cadrul abordării prin piață și în anexa 3 este prezentat calculul redevenței estimate.

Ajustarea totală brută - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 3 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piață estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv

2.00 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 5.000 mp reprezintă:

10.000 Euro, echivalent 48.500 lei (fără TVA).

Curs BNR din 15.06.2020: 1 euro = 4,8340 lei

11.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Premiza în această abordare este că participanții pe piața imobiliară fac o legătură între cost și valoare.

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a unei similare construite.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP construcții}$$

VP teren este valoarea de piața a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piața a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piața suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de bază în cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piața a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând că aceasta e în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directă - este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an, într-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " 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 prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de suprafață: „dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.”

În condițiile date sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii sau durata dreptului de suprafață se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2017-2018

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

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

$$= \sum_{i=1}^n \frac{\text{Venit} - a_n}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de suprafață.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul transmiterii dreptului de folosință.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piață

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piață este următoarea:

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

12.2 Ipoteze și ipoteze speciale:

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 și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 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 responsabil.

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. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va 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.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.
Ipoteze de urbanism:
 - nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
 - în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
 - evaluarea s-a efectuat presupunând că proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale,
 - terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

13. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare:

Preturi de vanzare ale comparabilelor: www.olx.ro; www.publi24.ro;
www.imobiliare.ro/terenuri; <https://lajumate.ro/anunturi-terenuri-in-braila-br.html>;
<https://homezz.ro/anunturi-terenuri-de-vanzare-in-braila-br.html>;

14. DECLARATIE 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 sau de produsul bancar garantat, 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 către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
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 mea.
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 mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință, pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinația Curti - Construcții în suprafața S= 5.000 mp din comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 1124 A, Cv. 29, Parcela 279/1”, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 15.06.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8340 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată teren (abordarea prin comparație directă):

48.500 lei echivalent a 10.035 Euro (9,65 lei/mp)

Suprafața este de 5.000 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

2.840 lei (0.57 lei/mp) echivalent a 588 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

237 lei (0.047lei/mp) echivalent a 49,00 Euro

Data: 15.06.2020

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Ing. Economu Patriciu Cezar



ANEXA 1.

Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

ANEXA 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN=5.000mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		8.0	12.0	3.3	2
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.56	-0.84	-0.23	-0.14
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		7.44	11.16	3.08	1.93
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 5-10%, s-au ajustat preturile comp. 1,2, 3 si 4 cu -7%					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		7.44	11.16	3.08	1.93
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piata	La piata	La piata
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		7.44	11.16	3.08	1.93
Conditii vanzare	negociere	negociere	negociere	negociere	negociere
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		7.44	11.16	3.08	1.93
Conditii de piata		> 6 luni	> 6 luni	1 luna	2 luna
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-10.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.74	-1	0	0
Pret ajustat (Euro)		6.70	10.04	3.08	1.93
comparabilele 1 si 2 sunt oferte propuse pe piata de cel putin 6 luni si nu s-au vandut deci valoarea lor este prea mare asa incit preturile au fost ajustate cu -10%					
Localizare	Movila Miresii periferic	Movila Miresii - semi-periferic	Movila Miresii semi-central	Scortaru Vechi semi-periferic	Scortaru Vechi semi-periferic
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-15.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.67	-1.5	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		6.03	8.54	3.08	1.93
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1 si 2 mai valoroase cu -10% si -15%					
Suprafata teren (mp)	5,000	2,500	1,300	2,500	900
Valoarea ajustarii %		-17.00%	-25.00%	-17.00%	-25.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-1.0	-2.1	-0.52	-0.48
Pret ajustat (Euro)		5.00	6.40	2.55	1.44
comparabilele 1, 2, 3 si 4 au suprafete mai mici fata de proprietatea subiect deci sunt mai usor vandabile si preturile au fost ajustate negativ cu -17%, -25%					
Drum acces	drum national DN22	strada comunala asfaltata DJ202B	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		5.00	6.40	2.55	1.44