

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIREȘII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 33
DIN 28.04.2021

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 835 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, amplasat în satul Esna, str. Rozmarinului nr. 65, comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 28.04.2021;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și înregistrat cu nr. 2859/22.04.2021.;
 - raportul întocmit de secretarul comunei înregistrat cu nr. 2860/22.04.2021 și referatul întocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate înregistrat cu nr. 2861/22.04.2021;
 - Avizele favorabile al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control și Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor;
 - Raportul de evaluare întocmit de dl. Economu Patriceiu Cezar în data de 6.04.2021;
 - prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;*

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directă a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 835mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Esna, str. Rozmarinului, nr. 65, Tarlăua 6, Parcela 58, comuna Movila Miresii, număr cadastral 76888 înscris în Cartea funciara cu nr. 76888 către dl. Miu Valentin, domiciliat în Movila Miresii str. Trandafirilor nr. 797, județul Braila în calitate de proprietar al clădirii existente pe terenul repectiv.

Art. 2 Se aproba Raportul de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de către expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar anexat la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 10.300 lei.



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Art. 4 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 5 Dl. Miu Valentin in calitate de proprietar al construcției va fi notificat prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri in vederea exprimarii opțiunii de cumpărare.

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 7 Cheltuielile aferente intocmirii si autentificarii contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 28.04.2021 cu un numar de 13 voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

Presedinte de sedință
Consilier local,
Moldoveanu Sorin



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar comuna,
Drăguș Viorel



RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan din sat Esna str. Rozmarinului nr. 65, Tarlaua 6, Parcela 58, comuna Movila Miresii, „Curti Constructii in suprafata $S= 835$ mp” ,Carte Funciara 76888 Movila Miresii, proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-



Teren : 835 mp

Data evaluarii: 06.04.2021

Solicitanti: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRARI

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 suprafață S= 835 mp situat în sat Esna, str. Rozmarinului nr. 65, T. 6, P. 58, comuna Movila Miresii, jud. Braila”, C.F. nr. 76888 Movila Miresii, număr cadastral 76888, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.04.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.916 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

10.300 lei (12,30 lei/mp) echivalent a 2.095 Euro

Suprafața este de 835 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

550 lei (0.66 lei/mp) echivalent a 112 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

46 lei (0.055lei/mp) echivalent a 9.35 Euro

Data: 06.04.2021

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar



RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR Economu Patriciu Cezar	PARAFA 17651/2021	CLIENT UAT Movilia Miresii	DESTINATARUL UAT Movilia Miresii	Scopul evaluării Evaluare pentru stabilirea valorii redevenței în vederea transmiterii dreptului de folosință de la UAT Movilia Miresii pentru Teren "curți-construcții" din sat Esna, str. Rozmarinului nr. 65, T. 6, P. 58, com. Movilia Miresii, jud. Braila, Carte Funciara nr. 76888, nr. cad. 76888
2.	PROPRIETATEA EVALUATA Teren în suprafața S=835 mp, conform Extras de Carte Funciara ptr. Informare nr. 60034/10.09.2020, situat în com. Movilia Miresii, sat Esna, str. Rozmarinului, nr. 65, T. 6, P. 58, jud. Braila.	PROPRIETAR UAT Movilia Miresii – domeniul privat	ADRESA PROPRIETARII Comuna Movilia Miresii, sat Esna, str. Rozmarinului, nr. 65, T. 6, P. 58, jud. Braila..		
3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=835 MP 10.300 lei 12,30 lei/mp 2.095 Euro	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA 550 lei (0,66lei/mp) 112 Euro	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA 46 lei (0,055 lei/mp) 9,35 Euro	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	BAZA DE EVALUARE Valoarea de piata 16.03.2021 DATA INSPECTIEI 16.03.2021 DATA EVALUARII 16.03.2021 CURS DE SCHIMB BNR 1 EURO = 4,916 LEI				
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII Terenul în suprafața de S=835 mp are forma poligonală neregulată, nu prezintă denivelari, categoria de folosință este curți – construcții, are utilități publice, energie electrică și apă potabilă. Accesul se face dintr. Rozmarinului (DC47. Nu este împrejmuit. Este în zona semi-centrală a satului Esna, com. Movilia Miresii. În zona sunt case de locuit, școală, grădiniță, biserică, magazine satelit.	CEA MAI BUNA UTILIZARE În conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai bună utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar." Terenul evaluat are cea mai bună utilizare; curți-construcții.			
6.	DOCUMENTAȚIA CADASTRALA Extras de Carte Funciara ptr. Informare nr. 60034/10.09.2020, C.F. nr. 76888, nr. cadastral 76888				

7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 835 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat, pe care este edificata constructia C1 in suprafata construita Sc=87 mp, proprietate privata
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona semi-centrala a sat Esna com. Movila Miresii, in zona rezidentiala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: strada comunală asfaltată, str Rozmarinului (DC47) Calitatea rețelilor de transport: corespunzătoare prin drum comunal
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan sat Esna, com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii <u>Utilitati</u> Electricitate:da Apa:da Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: semi-centrala in cadrul sat Esna, com. Movila Miresii, amplasare buna. Dotări și rețele edilitare energie electrica, apa potabi;a curenta. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati economice, educatie, culte.
	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.

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

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

VALOAREA NU CONTINE TVA	
VALOAREA DE PIATA prin venit	Redevenia estimata anuală 550 lei

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA NU CONTINE TVA	
VALOAREA DE PIATA prin piată	10.300 lei

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ STANDARDE INTERNAȚIONALE ▪ DE EVALUARE, STANDARDE ▪ DE EVALUARE ALE BUNURILOR ▪ 2021 + STANDARDE ANEVAR ▪ 2021 ▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104- Tipuri ale valorii ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garanțarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile ▪ Cadru legal – Legislația în vigoare ▪ Ciosor 2021 	
10. EVALUAREA	

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 = 835 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 analiza 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 2 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

2,50 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 835 mp reprezintă:

2.095 Euro, echivalent 10.300 lei (fără TVA).

Curs BNR din 06.04.2021: 1 euro = 4,916 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 uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

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

VP teren este valoarea de piață 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 piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piață 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. Aceasta abordează 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 piață 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 metoda 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 pozitivă sau multiplicând venitul estimat cu un factor pozitiv.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minima 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 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 minima 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:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2019-2020

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

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

$$= \sum_{t=1}^n \frac{V_{ent} - a_n}{(1+k)^t} + V_t$$

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:

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

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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 părțile 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 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 (masuratori 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 exemplu 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 obținute, 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 verficat (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, 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 aceeași condiții cu cele actuale
 - în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de protecție cum ar fi îndrăgirea străzilor sau expropriere
 - evaluarea s-a efectuat presupunând ca 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, fara sa necesite masuri speciale 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica 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 mobil: "Teren intravilan cu destinația Curți - Construcții în suprafața S = 835 mp situat în sat Esna, str. Rozmarinului nr. 65, T. 6, P. 58, comuna Movila Miresii, jud. Braila", C.F. nr. 76888 Movila Miresii, număr cadastral 76888, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarii lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.04.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.916 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

10.300 lei (12,30 lei/mp) echivalent a 2.095 Euro

Suprafața este de 835 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

550 lei (0,66 lei/mp) echivalent a 112 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

46 lei (0,055lei/mp) echivalent a 9,35 Euro

Data: 06.04.2021

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 fie 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 piață, 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 un activ sau o datorie ar

putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținătoare, 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=835mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		10.0	3.3	8.0	3
Tip pret (oferta / tranzactie)		persoana fizica	proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		-15.00%	-7.00%	-7.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-1.50	-0.23	-0.56	0.00
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		8.50	3.10	7.44	3.00
pentru oferte facute de agentii si de proprietari marja de negociere este 12-18% respectiv 5-10%, asa incat s-au ajustat preturile comp. 1 cu -15% si ptr. comp. 2 si 3 cu -7%. Proprietar comp. 4 nu vrea sa negocieze					
Drepturi de proprietate transmise	constructie alt proprietar	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		-25.00%	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-2.13	-0.77	-1.86	-0.75
Pret ajustat (Euro)		6.38	2.32	5.58	2.25
toate comparabilele sunt mai valoroase deoarece nu au cladiri ale altui proprietar, preturile ajustandu-se cu -25%					
Conditii 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)		6.38	2.32	5.58	2.25
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)		6.38	2.32	5.58	2.25
Conditii de piata		> 2 luni	> 1 luni	1 luna	2 luna
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		6.38	2.32	5.58	2.25
Localizare	sat Esna	Movila Miresii - semi-central	sat Tepes Voda periferic	T. Vladimirescu semi-periferic	Traianu semi-periferic
Valoarea ajustarii %		-35.00%	-10.00%	-40.00%	-35.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-2.23	-0.2	-2.23	-0.79
Pret ajustat (Euro)		4.14	2.09	3.35	1.46
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1, 2, 3 si 4 toate mai valoroase decat proprietatea subiect cu -35%, -10%, -40% si -35%					
Suprafata teren (mp)	835	2,000	1,800	1,128	2500
Valoarea ajustarii %		5.00%	3.00%	-5.00%	7.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.2	0.1	-0.17	0.10
Pret ajustat (Euro)		4.35	2.15	3.18	1.56
comparabilele 1, 2, si 4 au suprafete mai mari fata de proprietatea subiect deci sunt mai greu vandabile preturile s-au ajustat cu 5%, 3% si 7% iar comp. 2 are suprafata mai mare dar apropiata de suprafata unei vetre gospodarestii(1200mp) deci mai valoroasa ajustarea pretului fiind -5%					
Drum acces	strada asfaltata	strada comunala asfaltata	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)		4.35	2.15	3.18	1.56

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN S=835mp				
Utilitati	energie electrica, apa potabila	energie electrica, apa potabila	energie electrica, apa potabila	energie electrica, apa potabila
Valoarea ajustarii %	0.00%	0.00%	15.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)	0.00	0.00	0.32	0.00
Pret ajustat (Euro)	1.56	3.18	2.48	4.35
comparabila 2 nu are utilitatile trase, sunt in apropiere, deci este mai putin valoroasa decat proprietatea subiectului s-a ajustat cu 15%				
Zonare	rezidential	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)	1.56	3.18	2.48	4.35
Front stradal	38,36	30	35	35
Valoarea ajustarii %	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)	0.00	0.16	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)	1.56	3.34	2.48	4.35
comparabila 3 au deschidere stradala mai mica deci este mai putin valoroasa ajustarea preului este 5%				
Corectie totala bruta (Euro)	1.64	4.98	1.63	6.06
Corectie totala bruta (% pret vanzare)	55	62	49	61
Valoarea estimata (Euro/mp)	2.48	Valoarea estimata (Euro), rotunjit		2.50
Valoarea estimata (Euro/mp)rotund	2.50	Valoarea estimata (lei/mp)		12.29
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	2.088	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund		10,300
Curs euro (1 Euro=Lei)	4.9160	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)		10,262

Anexa 3 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara 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 baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018- 2019

Luna	Dobânda
aprilie -2020	2,00
mai- 2020	2,00
iunie – 2020	1,75
iulie – 2020	1,75
august – 2020	1,50
septembrie – 2020	1,50
octombrie– 2020	1,50
noiembrie – 2020	1,50
decembrie – 2020	1,50
ianuarie – 2021	1,25
februarie – 2021	1,25
martie - 2021	1,25
MEDIA	1,56

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

Risc exterior	0,40%
condiții economice	0,20%
management	0,20%

Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%

TOTAL	0,80%
--------------	--------------

$$k = 1,56\% + 0,80\% = 2,36\%$$

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad 18,723$$

Valoarea de piață -lei/ mp	12,3
Suprafata de teren (mp)	835
Valoare teren (lei)	10.300

Redeventa :

Redeventa anuală -lei/ mp	0,66
Redeventa anuală total suprafață lei	550

Redeventa lunară -lei/mp	0,055
Redeventa lunara total suprafață-lei	46

Curs Euro:	4,916 lei
------------	-----------

ANEXA 4. Comparabile:

Comparabila 1

Acces - Dvite - Bvita - Bvita Mviti - Tereu Mviti Mviti

TEREN DE VÂNZARE

Teren Mviti Mviti
 Detalii
 Preț/m²: 10 €
 Suprafață utilă: 2000 m²
 Tip teren: Mviti
 Descriere
 Terenul este situat în zona Mviti Mviti, are o suprafață utilă de 2000 m² și este în posesia unui proprietar. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de agrement. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

20.000 €

Proprietar: Mviti
 074211232
 Cămin: Mviti

Comparabila 2

Acces - Dvite - Tereu Voda - Teren Mviti Mviti

TEREN DE VÂNZARE

Teren Mviti Mviti
 Detalii
 Preț/m²: 3,33 €
 Suprafață utilă: 1800 m²
 Tip teren: Mviti
 Descriere
 Terenul este situat în zona Mviti Mviti, are o suprafață utilă de 1800 m² și este în posesia unui proprietar. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de agrement. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

6.000 €

Proprietar: Mviti
 072000047
 Cămin: Mviti

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
 Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
ANCP
AGENCIUL NAȚIONAL DE REGISTRARE
 AACTIVITĂȚII ECONOMICE

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 7688 Movila Miresii

Nr. carte	60034
Ziua	10
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare 100084025274	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Esna, Str. Rozmarinului, Nr. 65, Jud. Braila

Nr. Nr. cadastral	76888	teren neamprimitiv
Crt. Nr. topografic	835	imobil înscris în CF sporadic 74093;
Observații / Referințe		

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76888-C1	Loc. Esna, Str. Rozmarinului, Nr. 65, Jud. Braila	09.2017 Primăria Movila Miresii

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60034 / 10/09/2020		
Registru Cadastral al Imobililor (UAT Movila Miresii); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 76888 ca urmare a finalizării înregistrării sistemice. Imobilul se gasește în registrul cadastral al	A1
B2	Hotarare judecătorească nr. 8584, din 31/10/2001 emis de judecătoria Braila (+încheiere din 21.12.2001. Jud. Braila data în dosar nr.6/2002, Adev.5404/21.09.2017 Primăria Movila Miresii);	A1
B2	Hotarare judecătorească nr. 8584, din 31/10/2001 emis de judecătoria Braila (încheiere din 21.12.2001. Jud. Braila data în dosar nr.6/2002, Adev.5404/21.09.2017 Primăria Movila Miresii);	A1
B2	Hotarare judecătorească nr. 8584, din 31/10/2001 emis de judecătoria Braila (încheiere din 21.12.2001. Jud. Braila data în dosar nr.6/2002);	A1.1
B3	Hotarare judecătorească nr. 8584, din 31/10/2001 emis de judecătoria Braila (încheiere din 21.12.2001. Jud. Braila data în dosar nr.6/2002);	A1.1
B3	Hotarare judecătorească nr. 8584, din 31/10/2001 emis de judecătoria Braila (încheiere din 21.12.2001. Jud. Braila data în dosar nr.6/2002);	A1.1
Observații: (provenita din conversia CF 21+22/Esna)		
1) COMUNA MOVILA MIREȘII, CIF:434273		
1) COOPERATIVA DE CONSUM MOVILA MIREȘII, CIF:999999999999999		
Observații: (provenita din conversia CF 21+22/Esna)		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
60034 / 10/09/2020		
Hotarare judecătorească nr. 8584, din 31/10/2001 emis de judecătoria Braila (încheiere din 21.12.2001. Jud. Braila în dosar nr.6/2002);		
C1	Hotarare, drept de SUPERFICIE, dobândit prin Hotarare	A1
1) COOPERATIVA DE CONSUM MOVILA MIREȘII, CIF:999999999999999		
Observații: (provenita din conversia CF 21+22/Esna)		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

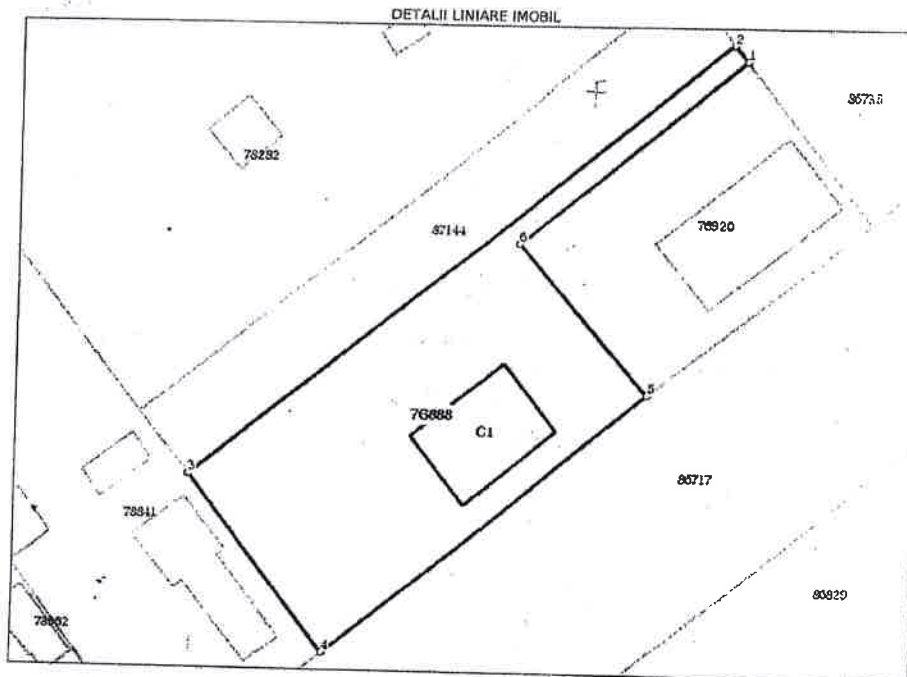
Formular electronic 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76888	835	Imobil înscris în CF sporadic 74093;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	835	6	58		

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76888-C1	construcții anexa	87	Cu acte	S. construita la sol: 87 mp; Adev. 5404/22.09.2017 Primaria Movila Miresii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute, din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	701.520,987 414.443,47	2	701.519,732 414.445,003	1,981
2	701.519,732 414.445,003	3	701.469,957 414.404,312	64,291
3	701.469,957 414.404,312	4	701.482,579 414.387,918	20,69

Carte Funciară Nr. 76888 Comuna/Oraș/Municipiu: Movila Mire...

Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment -- (m)
4	701.482.579 414.387.918	5	701.512.278 414.412.197	38.36
5	701.512.278 414.412.197	6	701.500.047 414.426.325	18.687
6	701.500.047 414.426.325	1	701.520.987 414.443.47	27.064

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
10-09-2020
Data eliberării:

Asistent Registrator,
GEORGETA HOLLOSI
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)