

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 290

din 30.06.2020

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 41,00 mp, indiviz din suprafața de 121,00 mp situat în Brăila, str. Apollo nr. 43, lot 2 cu NCP 94941, solicitanților []
[] teren pe care se află amplasată construcția C1.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 7830/16.03.2020;

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, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 372/18.07.2018, anexa 1.109 poz. 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 superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 41,00 mp, indiviz din suprafața de 121,00 mp situat în Brăila, str. Apollo nr. 43, lot 2 cu NCP 94941, solicitanților []
[] teren pe care se află amplasată construcția C1.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **13,3042 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSTANTIN SÎRBU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

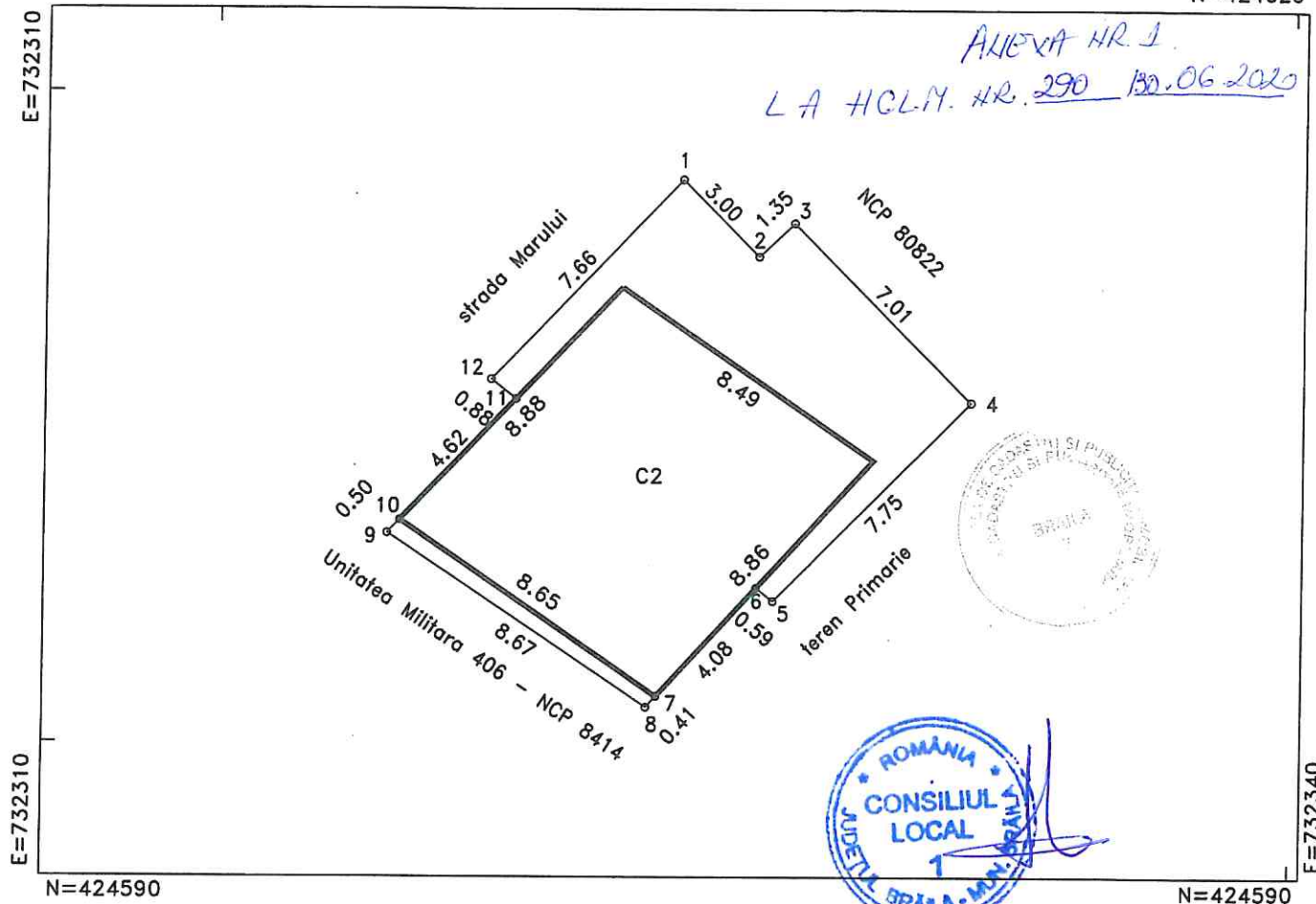
Scara 1:200

2531/ 14 IAN 2020

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
46949	121	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Apollo, nr. 43 lot 2
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila

N=424620

N=424620



N=424590

N=424590

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	121	1-6 gard tabla, 6-7 constructie, 7-8 gard tabla, 8-9 gard
TOTAL		121	beton, 9-10 gard tabla, 10-11 constructie, 11-12-1 gard tabla

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
1	CL	75	garaj
TOTAL		75	-

Suprafata totala masurata=121mp

Suprafata din acte=121mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

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

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data: 22/11/2019

Data:

Stampila BCPI

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Nr.808/23.04.2020

ANEXA NR. 2.
LA H.C.L.M. NR. 290 / 30.06.2020

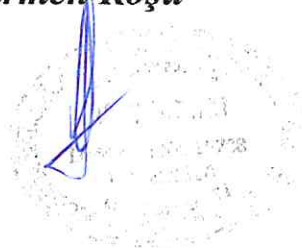
RAPORT DE EVALUARE

*Teren intravilan situat în Brăila
Str. Apollo nr. 43 lot 2, județul Brăila*

Destinatar: Municipiul Brăila

Proprietar: Municipiul Brăila

*Evaluator autorizat:
ec. Carmen Roșu*



*Data elaborării:
23.04.2020*

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Ne bucurăm că sunteți clientul nostru și vă mulțumim pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru imobilul de mai sus.

Având în vedere solicitarea de evaluare a proprietății menționate mai sus, am acționat ca și evaluator extern întocmind raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră este următoarea:

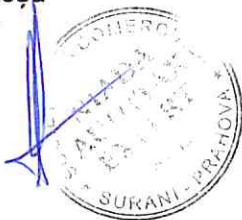
Valoarea redevenței:	2,748 euro/mp/an
	0,229 euro/mp/lună

Valoarea redevenței a fost stabilită de către un Evaluator, membru ANEVAR, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat atât informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața de sector și baza de date proprie.

Menționăm că orice imprecizii descoperite ca urmare a analizei raportului de evaluare trebuie transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Totodată, confirmăm că NIADA AUDITAX EXPERT SRL nu are nici un interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și este capabilă să ofere consultanță, independent.

Cu stimă,
ec. Carmen Roșu
Administrator



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

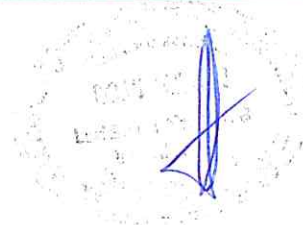
CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti

CUPRINS

Rezumatul evaluării	4
I.Certificarea evaluatorului	6
II.Premisele evaluării	7
III.Prezentarea datelor	12
IV.Analiza pieței imobiliare.....	17
V.Cea mai bună utilizare (CMBU)	19
VI.Evaluarea	21
Anexa 1 – Documente de proprietate și planuri	30



Rezumatul evaluării

Obiectul evaluării: Suprafața indiviză de 41mp din suprafața totală de 121 mp teren intravilan

Adresa: Brăila str. Apollo nr. 43 lot 2 județul Brăila

Destinatar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Client: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Proprietar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Data evaluare: 23.04.2020

Data inspecției: 07.04.2020

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 Euro = 4,8414 Lei



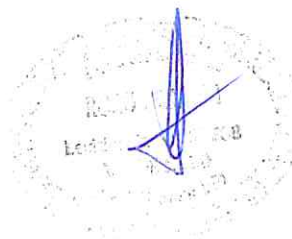
Concluzii evaluare:

Terenul evaluat se află în apropiere de intersecția străzii Apollo cu Bulevardul Dorobanților. Zona în care se află proprietatea evaluată este mixtă (comercială, rezidențială și de servicii) și semicentrală, cu un grad de ocupare ridicat și trafic intens. Accesul la teren se realizează din strada Mărului, stradă asfaltată cu toate utilitățile disponibile, la care terenul are o deschidere de 12,78ml. Suprafața de 41mp evaluată este indiviză din suprafața totală de 121mp teren intravilan cu destinația curți construcții pe care se află, parțial, o construcție cu destinația garaj și suprafața construită la sol de 75mp. Construcția nu face obiectul prezentului raport.

Piața terenurilor cu suprafețe comparabile cu a celui evaluat oferite spre vânzare este dezechilibrată în favoarea cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.

Pentru estimarea valorii de piață a suprafeței de 121mp teren intravilan s-au aplicat următoarele abordări, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe): 8.313 Euro



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Valoarea de piață a suprafeței indivize de 41mp din suprafața totală de 121mp teren intravilan este de 2.817 euro.

Conform Legii 50/1991 limita minimă a redevenței se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreeate de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat valoarea redevenței la:

Redevența anuală = 13,3042 lei/mp/an echivalent 2,748 euro/mp/an

Redevența lunară = 1,1087 lei/mp/lună echivalent 0,229 euro/mp/lună

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



I.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Carmen Roșu, în calitate de evaluator, membru ANEVAR, legitimație nr. 15788, parafa nr. 15788 – valabilă 2020, Tel: 0722664499, Fax: 0244524146, e-mail: consultant@carmenrosu.ro, ca elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale 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 limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

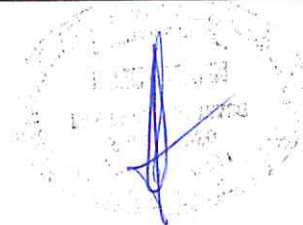
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează raportul de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport de evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.



II. PREMISELE EVALUĂRII

Scopul evaluării: Conform contractului încheiat cu clientul, prezenta lucrare este necesară **în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros.**

Clientul: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Destinatarul: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Proprietar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Data evaluării: **23.04.2020**
Data de referință a evaluării: 23.04.2020

Curs de schimb BNR la data de referință: 1 Euro= 4,8414 LEI

Data inspecției proprietății: Inspecția a fost efectuată în data de 07.04.2020 de către evaluator ANEVAR Carmen Roșu.

Drepturi de proprietate evaluate: S-a evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul a presupus acest drept de proprietate valabil și tranzactionabil, așa cum reiese din documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție.

Dreptul de suprafață: Dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință. Dreptul de suprafață cu titlu oneros constituit pentru terenurile care aparțin domeniului privat al unităților administrativ teritoriale este echivalentul concesiunii care se practică pentru terenurile care aparțin domeniului public al unităților administrativ teritoriale.

Baza de evaluare: Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Standarde de evaluare:

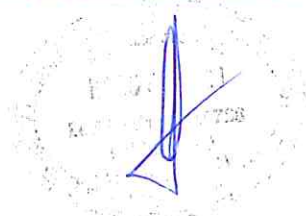
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiești

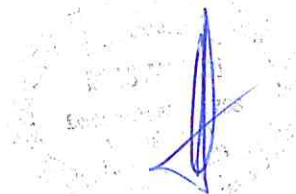
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- Tipul valorii estimate: Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului intravilan, așa cum este aceasta definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- Definiția valorii de piață: În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 100 **"Valoarea de piață** reprezintă 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".
- Redevența: Orice sumă ce trebuie plătită în bani sau în natură pentru folosirea sau dreptul de folosință a unor active corporale sau necorporale. Conform Legii 50/1991 limita minimă a redevenței se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.
- Clauze de nepublicare: Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Societății NIADA AUDITAX EXPERT SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta valoarea estimată.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

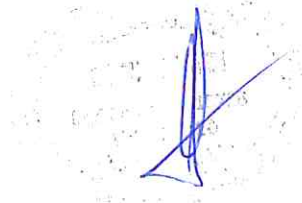
CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiești

Ipoteze:

1. 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. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil) și responsabilă.
2. 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.
3. 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.
4. 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, 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. 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 este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și 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.
5. Evaluatorul a obținut informațiile, estimările și opiniile 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.
6. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
7. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
8. Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul nu a efectuat măsurători suplimentare.
9. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.



10. Evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru informare.
11. Identificarea imobilului s-a realizat conform documentelor puse la dispoziție de client. Nu s-a efectuat inspecția imobilului datorită stării de urgență și restricțiilor de circulație impuse prin ordonanță militară. S-au folosit datele și informațiile obținute la inspecțiile anterioare în zona proprietății evaluate.
12. Valorile estimate în Euro sunt valabile atât timp cât condițiile de la data evaluării (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent și variația lor în raport cu evoluția cursului valutar nu este liniară.
13. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
14. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
15. Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2020.
16. Valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
17. Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori.
18. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
19. Consimțământul scris al evaluatorului 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 destinatarului. 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 destinatarul, sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
20. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea ce face obiectul prezentului raport.
21. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță.
22. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
23. 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.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

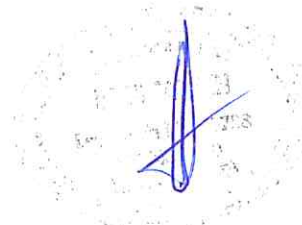
IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

24. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot afecta valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

Ipoteze speciale:

La estimarea valorii nu au fost luate în calcul ipoteze speciale care să afecteze valoarea de piață.



III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și proprietarul

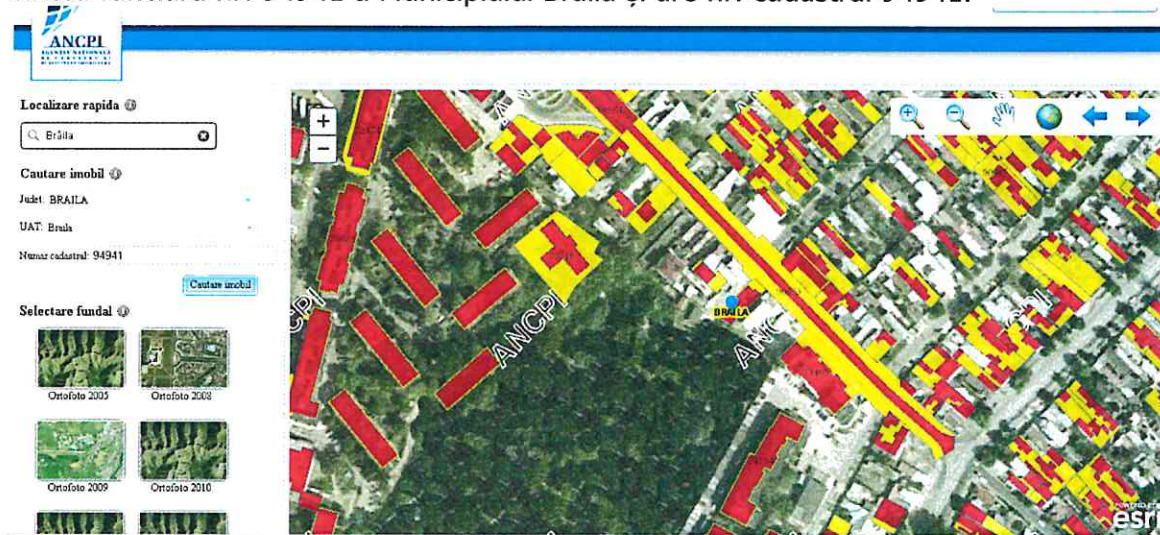
1.1 Descriere și adresă: Suprafața indiviză de 41mp din suprafața totală de 121mp teren intravilan situat în Brăila str. Apollo nr. 43 lot 2, județul Brăila.

1.2 Proprietar și situația juridică: Suprafața indiviză de 41mp teren intravilan aparține domeniului privat al Municipiului Brăila. Restul suprafeței indivize de 80mp teren intravilan aparține [redacted]. Documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție sunt:

- Încheierea nr. 9717/25.02.2020
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 9717/10.02.2020
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil scara 1:200

1.3 Date privind documentația cadastrală:

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 9717/10.02.2020 terenul intravilan situat în Brăila, str. Apollo nr. 43 lot 2, județul Brăila este înscris în cartea funciară nr. 94941 a Municipiului Brăila și are nr. cadastral 94941.

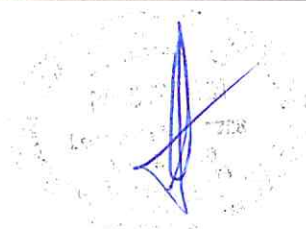


1.4 Sarcini:

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 9717/10.02.2020 asupra proprietății imobiliare evaluate nu grevează sarcini.

1.5 Utilizarea actuală:

La data evaluării pe terenul intravilan cu suprafața de 121mp se afla parțial o construcție cu destinația garaj și suprafața construită la sol de 75mp. Construcția nu face obiectul prezentului raport.

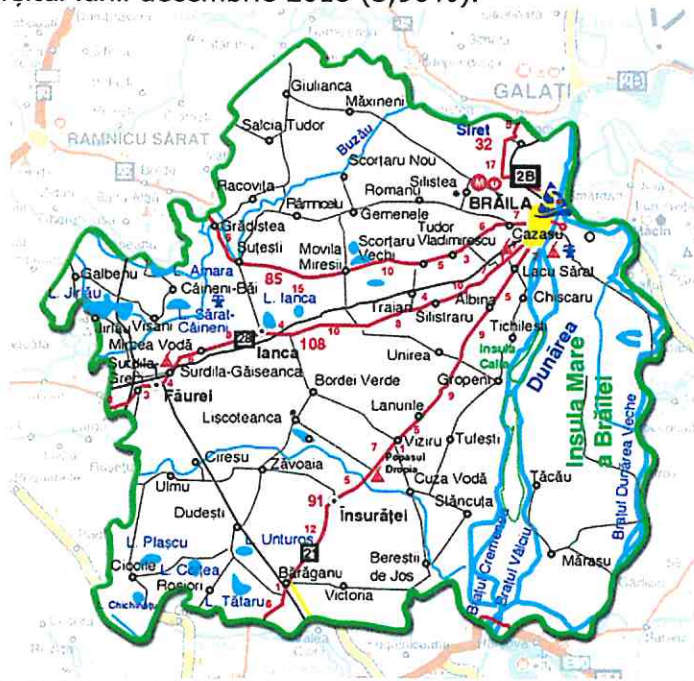


2. Analiza locației

2.1 Informații generale:

Terenul evaluat este situat **în zona intersecției străzii Apollo cu Bulevardul Dorobanților în Municipiul Brăila, județul Brăila.**

Județul Brăila este situat în partea de est a țării. Prin suprafața sa de 4765,8 km², reprezintă 2% din suprafața țării, fiind un județ de mărime mijlocie. Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea. Această poziționare geografică este avantajoasă, condițiile naturale și proximitățile fiind prielnice dezvoltării economice și sociale. La recensământul din 2011 județul Brăila avea o populație de 304.969 locuitori, în scădere față de 2002 când populația era de 373.174 locuitori. Economia județului Brăila are un caracter predominant agrar, datorită suprafeței mari de teren agricol. La sfârșitul lunii decembrie 2019 rata șomajului în județul Brăila era de 3,52%, în creștere cu 0,04% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii noiembrie 2019 (3,48%) și în scădere cu 0,38% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii decembrie 2018 (3,90%).



Municipiul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării. Conform ultimelor date oficiale ale Institutului Național de Statistică, populația orașului era, în anul 2011, de 180.302 de locuitori, fiind al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Din vechime locuitorii Brăilei s-au ocupat cu agricultura, creșterea animalelor și pescuitul pe malul vestic al Dunării. Un velier, stema orașului Brăila, a fost simbolul comerțului, ocupația principală a locuitorilor din această zonă. În 1836, Brăila a fost declarat port-liber. Aici s-a înființat prima Cameră de Arbitraj Comercial (1836), Bursa

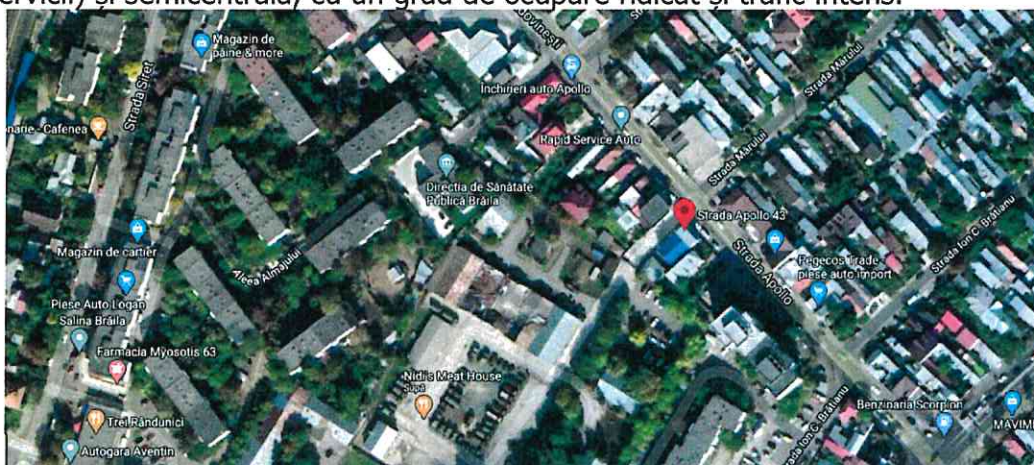
de cereale și bunuri (1882), Curtea Comercială și Banca Comercială au fost deschise în Brăila.

După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Brăila nu este un oraș-muzeu, dar vizitatorii săi simt magia, legendele și istoria orașului care sunt prezente pretutindeni.



Map data ©2014 Google

Zona în care se află proprietatea evaluată este mixtă (comercială, rezidențială și de servicii) și semicentrală, cu un grad de ocupare ridicat și trafic intens.



2.2 Informații specifice:

Terenul evaluat se află în apropiere de intersecția străzii Apollo cu Bulevardul Dorobanților. Suprafața de 41mp evaluată este indiviză din suprafața totală de 121mp teren intravilan cu destinația curți construcții pe care se află, parțial, o construcție cu destinația garaj și suprafața construită la sol de 75mp. Construcția nu face obiectul prezentului raport.

Vecinătăți:

la nord-est:

proprietate particulară

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiești

la sud-est: teren UAT Brăila
la nord-vest: strada Mărului
la sud-vest: UM 406
Acces: din strada Mărului, stradă asfaltată cu toate utilitățile disponibile
Forma și laturi: terenul este plan și are o formă neregulată
Deschidere: 12,78ml
Împrejmuire: teren împrejmuit cu gard din tablă, beton și construcții
Utilități: în zonă există rețele edilitare de energie electrică, apă, gaze și canalizare
Transport public: pe strada Apollo
Puncte de interes: instituții publice, magazine, bănci, societăți comerciale de servicii, benzinării, farmacii, restaurante, etc.

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Brăila figurează pe locul 21 în topul global, pentru anul 2018, al celor mai poluate orașe din lume, cu un nivel de poluare moderat (12,5). Topul a fost realizat de compania AirVisual și nu ține seama de principalii poluanți atmosferici, adică dioxidul de azot și ozonul.

Poluarea fonică este medie.

Vecinătăți și acces



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti



Concluzie:

Terenul evaluat se află în apropiere de intersecția străzii Apollo cu Bulevardul Dorobanților. Zona în care se află proprietatea evaluată este mixtă (comercială, rezidențială și de servicii) și semicentrală, cu un grad de ocupare ridicat și trafic intens. Accesul la teren se realizează din strada Mărului, stradă asfaltată cu toate utilitățile disponibile, la care terenul are o deschidere de 12,78ml. Suprafața de 41mp evaluată este indiviză din suprafața totală de 121mp teren intravilan cu destinația curți construcții pe care se află, parțial, o construcție cu destinația garaj și suprafața construită la sol de 75mp. Construcția nu face obiectul prezentului raport.



IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

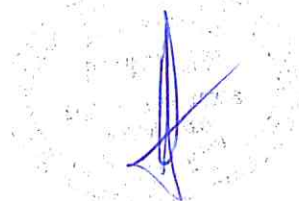
Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, a numărului de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, a dobânzilor, etc. În general, proprietățile imobiliare mari nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde la un moment dat către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă (cererea mai mare decât oferta sau cererea mai mică decât oferta, așa cum este în momentul de față). Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de tranzacționare este lung și necesită un marketing adecvat.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mici, specializate, numite subpiețe, manifestându-se un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

După ce piața imobiliară a suferit o scădere fără precedent în 2008 și 2009, pe fondul crizei economice, lucrurile par să se stabilizeze. Analistii economici estimează însă că nu există niciun pericol ca prețurile să mai ajungă la nivelul din urmă cu zece ani. Construcția ansamblurilor rezidențiale și-a revenit abia în 2016.

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate



sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere.

În județul Brăila tendința generală a pieței imobiliare pentru anul 2018 a fost de creștere a prețurilor și a numărului de tranzacții. În cazul terenurilor intravilane s-a constatat o creștere lentă, dar continuă, pe tot parcursul anului.

Cu toate acestea, se așteaptă ca piața imobiliară să fie afectată de criza declanșată pe fondul pandemiei de coronavirus.

Proprietatea imobiliară evaluată este **situată în Brăila, în apropierea intersecției dintre strada Apollo și Bulevardul Dorobanților.**

Piața specifică

Piața terenurilor a înregistrat în ultimii ani o creștere evidentă a numărului de tranzacții, determinate de oferta atractivă din punctul de vedere al prețului solicitat. Pe fondul unei piețe cu lichiditate limitată, cumpărătorii speculează acest dezechilibru și pun presiune puternică asupra prețului manifestând agresivitate în negocierile de vânzare. Achiziția de terenuri la prețuri mult mai mici decât cele înregistrate în anii anteriori a fost generată și de politica băncilor de vânzare rapidă a portofoliilor de proprietăți executate. Obținerea unui echilibru echitabil între preț și localizare a stimulat tranzacțiile cu terenuri în ultimii ani.

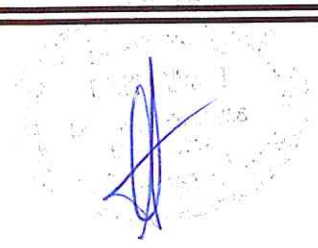
Suprafața terenurilor tranzacționate anul trecut a depășit 140ha, dublu față de 2017. Prețurile terenurilor construibile s-au situat, în general, la un nivel constant în 2018. În București și în cele mai mari orașe regionale, cum sunt Cluj-Napoca, Timișoara și Iași s-au observat ușoare creșteri, de circa 10%, în zonele cele mai solicitate.

În cazul proprietății analizate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, au fost investigați o serie de factori, începând cu proprietăți similare din punct de vedere al destinației însă în locații diferite, precum și al numărului de astfel de proprietăți existente pe piață.

Pe piața imobiliară, *oferta* reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona proprietății evaluate au fost identificate oferte de vânzare terenuri, piața este activă. Terenuri cu suprafețe de 300-500mp sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse între 45 euro/mp și 85 euro/mp, funcție de localizare, suprafață, acces, deschidere, utilități, etc. În general, tranzacțiile se încheie la prețuri cu 15-30% mai mici decât cele ofertate.

Pe piețele imobiliare, *cererea* reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Timpul de expunere pe piață a terenurilor oferite spre vânzare este destul de mare. Putem trage concluzia că cererea este mai mică decât oferta.

Echilibrul pieței: din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Deși au fost identificate suficiente oferte de vânzare terenuri comparabile cu cel evaluat, datorită timpului de expunere pe piață a acestora se poate trage concluzia că piața este a cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta.

Concluzie: Piața terenurilor cu suprafețe comparabile cu a celui evaluat oferite spre vânzare este dezechilibrată în favoarea cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.



V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ca fiind „*utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării.*”

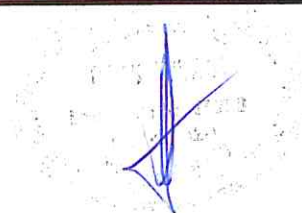
Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare este elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Ținând cont de tipul proprietăților din zonă, de structura proprietății analizate și de ceea ce este permisibil din punct de vedere legal, de amplasarea acesteia, de informațiile obținute și de vecinătățile imediate, cea mai bună utilizare, care maximizează valoarea proprietății, este cea de *teren pentru dezvoltare rezidențială*.



VI.EVALUAREA

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Toate cele șase tehnici de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață. În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

-parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;

- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate. Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Cele mai potrivite metodă de evaluare, în opinia evaluatorului, pentru terenul ce face obiectul prezentului raport, metodă aleasă prin prisma informațiilor și documentelor pe care evaluatorul le deține este metoda comparației directe. Terenul se evaluează în ipoteza de teren liber.

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeași arie de piață.

Comparabilele alese din piață sunt:

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

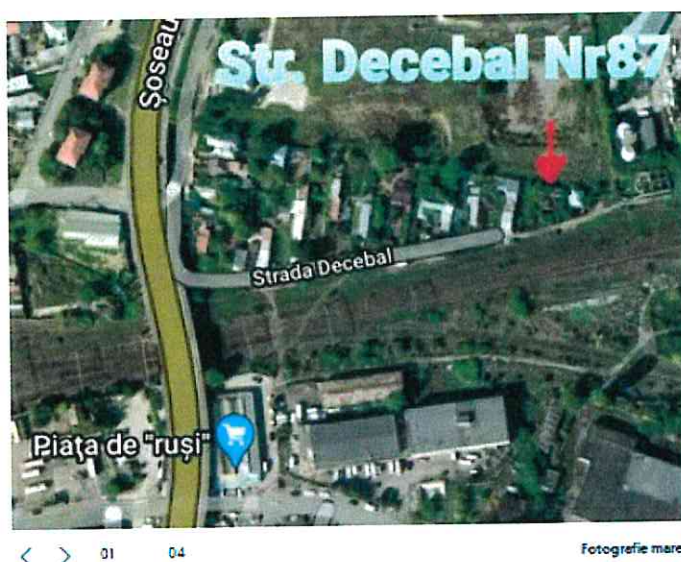
Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești

Comparabila 1:



Vanzator

Maryus

Pe site din nov 2017

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0731 233 053

Loc de intalnire

Braila, judet Braila



"15000€" Teren Intravilan STR Decebal
cartier Chercea zona Pod Apollo



15 000 €

Acesta dispune de o suprafata de 335mp avand deschiderea de 14m.
Toate utilitățile (apa, gaze, lumina) sunt in fata terenului.

Pret : 15000 €

Aceasta este o vanzare privata.
Nu doresc să fiu contactat de agentii.

Pentru mai multe informatii ma puteti contacta la următoarele nr. de telefon:

- 731 - [arata telefon](#) - (Ro).

- 004915222948435 (De)

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
disponibila pentru Android, iOS.

Adaugat de pe telefon la 00:45, 28 aprilie 2020

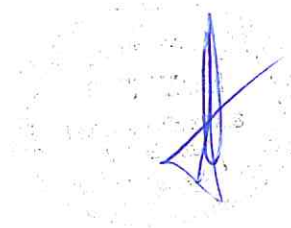
Visualizari 3382

Numar anunt 197400695

100% gratis

Brăila str. Apollo nr. 43 lot 2, județul Brăila

24



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești

Comparabila 2:



< > 01 06

Fotografie mare

Vanzator

Cristi

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

07510 85011

Loc de intalnire

📍 Braila, judet Braila



Vand Teren Chercea –Zona Pod Apollo-
452m



33 500 € Negociabil

Terenul este situat pe strada Decebal 81, zona Pod Apollo.

Suprafata este regulata, aceasta fiind de 452m cu o deschidere de 8m.

Terenul prezinta apa curenta si posibilitate racordare retea gaze si retea electricitate acestea fiind fix la poarta.

Nu exista constructii, lucru ce ar putea facilita inceperea imediata a unor noi proiecte.

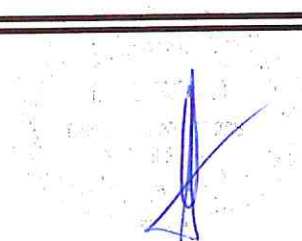
Pentru detalii si vizionare puteti apela: 751 - [arata telefon](#) -

Adaugat La 15:37, 12 aprilie 2020

Vizualizari 4089

Numar anunt: 182946487

Interactiuni 0



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Comparabila 3:-terenul s-a vândut în luna februarie cu 16.000 euro

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NGU](#)

[Inapoi](#) [Anunturi Braila](#) [Imobiliare Braila](#) [Terenuri Braila](#)

[Urmatorul anunt](#)



19 800 €

[Trimite mesaj](#)

[072 322 191 3](#)

[Braila, judet Braila](#)
[Vezi pe harta](#)



Nicu Bujor

Pe site din iul 2012

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

Teren de vanzare

Braila, judet Braila [Adaugat de pe telefon](#) La 14:48, 1 februarie 2020, Numar anunt: 196531462

[Intrare](#) [Distribui](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **194 m²**

Proprietar vand teren. Pe teren exista o casa autodemolata in proportie de 50%neobucabila. Exista curent electric, canalizare in curte, la intrare. In fata portii exista si apa si gaze. Terenul este amplasat pe Sos. Baldoimesti vis a vis de R. A. R.

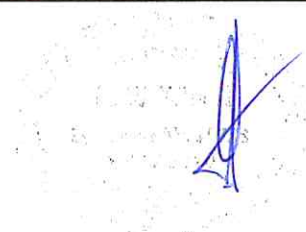
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
disponibila pentru Android, iOS

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

[Intrare](#) [Distribui](#)

Visualizari:897



**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE
TEREN 121 MP**

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafața teren (mp)	121,00	336	452	194
Pret (euro/mp)		45,00	74,00	82,50
CORECTII ALE TRANZACTIEI				
Tipul tranzacției		oferta	oferta	tranzacție încheiată
Corectie(%)		-20,0%	-20,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		-9,0	-14,8	0,0
Pret corectat		36,0	59,2	82,5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		36,0	59,2	82,5
Condiții de finanțare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		36,0	59,2	82,5
Condiții de piața	Aprilie 2020	Aprilie 2020	Aprilie 2020	Februarie 2020
Corectie(%)		0%	0,0%	-20%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	-16,5
Pret corectat		36,0	59,2	66,0
CORECTII ALE PROPRIETATII				
Localizare	Str. Apollo nr. 43 lot 2 (Mărului)	str. Decebal nr. 87	str.Decebal nr. 81	Șoseaua Baldovinești (RAR)
Corectie(%)		83,3%	8,4%	0,0%
Corectie(euro/mp)		30,0	5,0	0,0
Pret corectat		66,0	64,2	66,0
Acces	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		66,0	64,2	66,0
Deschidere (ml)/raportul laturilor	12,78ml	14ml	8ml	8ml
Corectie(%)		0,0%	3,9%	3,8%
Corectie(euro/mp)		0,0	2,5	2,5
Pret corectat		66,0	66,7	68,5
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții
Corectie(%)		0%	0%	0%

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		66,0	66,7	68,5
Utilități	utilități la hotar	utilități la hotar	apă pe teren, restul la poartă	energie electrică și canalizare pe teren, restul la poartă
Corectie(%)		0,0%	-3,0%	-2,9%
Corectie(euro/mp)		0,0	-2,0	-2,0
Pret corectat		66,0	64,7	66,5
Suprafața	121,00	336	452	194
Corectie(%)		4,5%	6,2%	0,0%
Corectie(euro/mp)		3,0	4,0	0,0
Pret corectat		69,0	68,7	66,5
Cadastru, întabulare	da	da	da	da
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		69,0	68,7	66,5
Cheltuieli ulterioare achiziției	nu	nu	nu	da
Corectie(%)		0%	0%	3%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	2,0
Pret corectat		69,0	68,7	68,5
Corectie totală netă(euro)		33,0	9,5	-14,0
Corectie totală netă(%)		88%	16%	-16%
Corectie totală brută(euro)		33,0	13,5	23,0
Corectie totală brută(%)		88%	22%	30%
Valoarea adoptata: 68,7 EURO/MP				
Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 121 mp = 8.313 euro				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 20% la toate comparabilele (oferte);
- Această corecție nu a fost luată în calcul la stabilirea corecției totale brute.

- Drepturi de proprietate: fără corecții;
- Condiții de finanțare: fără corecții;
- Condiții de piață: corecție 20% la comparabila 3 (se estimează o afectare a pieței imobiliare datorată crizei provocate de pandemia de coronavirus);
- Localizare: bonificație 30 euro la comparabila 1 și 5 euro la comparabila 2 (bonificații estimate în urma analizei de piață);
- Acces: fără corecții;
- Deschidere/raportul laturilor: bonificație 2,5 euro la comparabilele 2 și 3 (bonificație estimată în urma analizei de piață);
- Destinația: fără corecții;
- Utilități: corecție 2 euro la comparabilele 2 și 3 (corecție estimată în urma analizei de piață);

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

- Suprafața: bonificație 3 euro la comparabila 1 și 4 euro la comparabila 2 (terenurile cu suprafețe mai mici se vând mai ușor);
- Cadastru, întabulare: fără corecții;
- Cheltuieli ulterioare achiziției: bonificație 2 euro la comparabila 3 (subiectul este evaluat în ipoteza de teren liber).

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	40.019 LEI echivalent 8.313 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire

Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea și calitatea informațiilor

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezele expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării, este estimată prin **metoda comparației directe**:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	40.019 LEI echivalent 8.313 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

EVALUATOR ec. Carmen Roșu

NIADA AUDITAX EXPERT SRL

