

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 248

din 29.05.2020

Privind: Aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 52,36 mp indiviz din suprafața totală de 1.176,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Plevna nr. 151, NCP 70708, conform Sentinței civile nr. 3519/29.05.2019 a Judecătoriei Brăila, rămasă definitivă, pronunțată în Dosarul nr. 5027/196/2018.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 12456/26.05.2020 a doamnei Oancea Andra Laura, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de Sentința civilă nr. 3519/29.05.2019 a Judecătoriei Brăila, rămasă definitivă, pronunțată în Dosarul nr. 5027/196/2018;

În conformitate cu prevederile art. 555 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 108 lit. e) și art. 354 – 355 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 prevederile art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 52,36 mp indiviz din suprafața totală de 1.176,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Plevna nr. 151, NCP 70708, către doamna Oancea Andra Laura, conform Sentinței civile nr. 3519/29.05.2019 a Judecătoriei Brăila, rămasă definitivă, pronunțată în Dosarul nr. 5027/196/2018.

Art.2 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului în suprafață de 52,36 mp indiviz din suprafața totală de 1.176,00 mp, situat în Brăila, str. Plevna nr. 151, în cuantum de 33.934,00 lei, fără T.V.A., conform **anexei**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului de vânzare prevăzut la alin. (1) se va face în rate lunare, pe o perioadă de 5 ani, cu un avans de minim 30% din prețul de vânzare la data încheierii contractului și cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Art.3 (1) Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică la un notar public desemnat de comun acord, între reprezentantul Municipiului Brăila împuternicit în acest sens de Primarul Municipiului Brăila și solicitant.

(2) Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de cumpărător.

(3) Ulterior perfectării contractului de vânzare – cumpărare, se va proceda la modificarea corespunzătoare a inventarului domeniului privat al Municipiului Brăila.

Art.4 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, contractul de închiriere nr. 20600/24.10.2019 își încetează aplicabilitatea.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Finanțelor Publice Locale și de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DANIELA – ELENA RĂDULESCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Nr.779/25.03.2020

RAPORT DE EVALUARE

*Teren intravilan situat în Brăila str. Plevna nr. 151
județul Brăila*

Destinatar: Municipiul Brăila

Proprietar: Municipiul Brăila

*Evaluator autorizat:
ec. Carmen Roșu*



*Data elaborării:
25.03.2020*

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:

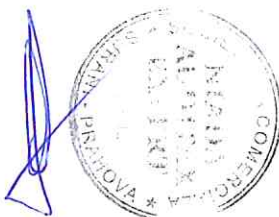
Valoarea de piață a suprafeței indivize de 52,36mp teren: 7.016 euro

Valoarea de piață 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

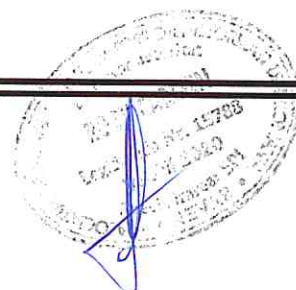
CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

CUPRINS

Rezumatul evaluării	4
I.Certificarea evaluatorului	5
II.Premisele evaluării	6
III.Prezentarea datelor	10
IV.Analiza pieței imobiliare.....	14
V.Cea mai bună utilizare (CMBU)	17
VI.Evaluarea	18
Anexa 1 – Documente de proprietate și planuri	27



Rezumatul evaluării

Obiectul evaluării: Suprafața indiviză de 52,36mp din suprafața totală de 1.176mp teren intravilan

Adresa: Brăila str. Plevna nr. 151, 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: 25.03.2020

Data inspecției: 08.01.2020

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 Euro = 4,8367 Lei

Concluzii evaluare:

Zona în care se află terenul evaluat este o zonă mediană rezidențială, cu grad de ocupare mediu și trafic specific. Accesul la teren se realizează din strada Plevna, stradă asfaltată cu toate utilitățile disponibile. Terenul evaluat este împrejmuit și racordat la utilități. La data evaluării pe terenul intravilan cu suprafața de 1.176mp erau edificate construcții cu destinație rezidențială sau anexe gospodărești. Terenul și construcțiile erau utilizate conform destinației. Construcțiile nu fac 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 măsurate de 1.176mp teren intravilan s-au aplicat următoarele abordări, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe): 157.584 Euro

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A SUPRAFEȚEI INDIVIZE DE 52,36MP TEREN	33.934 LEI echivalent 7.016 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.

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 novării contractului de concesiune a terenului.**

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: **25.03.2020**

Data de referință a evaluării: 25.03.2020

Curs de schimb BNR la data de referință: 1 Euro= 4,8367LEI

Data inspecției proprietății: Inspecția a fost efectuată în data de 08.01.2020 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 tranzacționabil, 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 suprafațiarul 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)

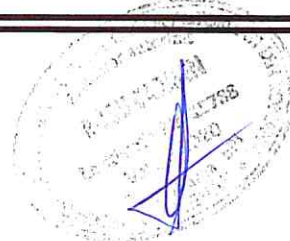
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)



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

RO87BTRL0300120252723XXX Transilvania Ploiesti

Tipul valorii estimate:	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile 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".
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.

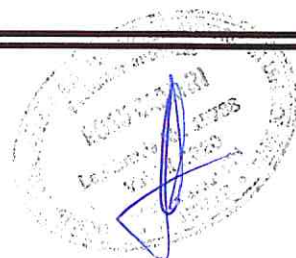
Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

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. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare și nici planurile cadastrale ale imobilului.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
 13. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
 14. 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 martie 2020.
 15. Valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
 16. Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori.
 17. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
 18. 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.
 19. 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.
 20. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță.
 21. 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.
 22. 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.
 23. 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

1.1Descriere și adresă: Suprafața indiviză de 52,36mp din suprafața totală de 1.176mp teren intravilan situat în Brăila str. Plevna nr. 151, județul Brăila.

1.2Proprietar și situația juridică: Suprafața indiviză de 52,36mp de teren intravilan aparține domeniului privat al Municipiului Brăila. Documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție sunt:

- Sentința civilă nr. 3519/29.05.2019 a Judecătoriei Brăila, rămasă definitivă prin respingerea apelului formulat de UAT Brăila

1.3 Date privind documentația cadastrală:

Conform documentelor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție terenul intravilan situat în Brăila str. Plevna nr. 151, județul Brăila este înscris în cartea funciară nr. 70708 a Municipiului Brăila și are nr. cadastral 70708.



1.4 Sarcini:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare.

1.5 Utilizarea actuală:

Proprietatea evaluată se află în cartierul Dorobanților și este utilizată conform destinației.

2. Analiza locației

2.1 Informații generale:

Terenul evaluat este situat pe **strada Plevna din Municipiul Brăila, județul Brăila.**



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.

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

RO87BTRL0300120252723XXX Transilvania Ploiesti

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.



Strada Plevna este situată în zona mediană a localității. Este o zonă rezidențială, cu locuințe unifamiliale cu grad de ocupare mediu și trafic specific. Este o stradă parțial asfaltată și parțial pavată cu piatră cubică, cu toate utilitățile disponibile.



2.2 Informații specifice:

Terenul evaluat se află în apropiere de strada 1 Decembrie 1918. La data evaluării pe teren erau edificate construcții cu destinație rezidențială și anexe gospodărești utilizate conform destinației. Construcțiile nu fac obiectul prezentului raport.

Vecinătăți:

la nord, sud și vest:

proprietăți particulare

Brăila str. Plevna nr. 151, județul Brăila

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

la est: strada Plevna

Acces: din strada Plevna, stradă asfaltată cu toate utilitățile disponibile

Forma și laturi: terenul este plan și are o formă neregulată

Deschidere: aproximativ 25m

Împrejmuire: gard din lemn și construcții

Utilități: terenul este racordat la rețelele edilitare de energie electrică, apă, gaze și canalizare

Transport public: în apropiere, pe strada 1 Decembrie 1918

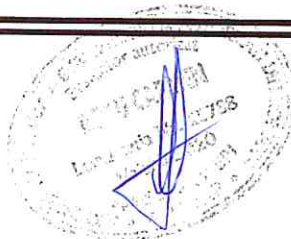
Puncte de interes: Centrul istoric, instituții publice, cabinete medicale, bănci, magazine de cartier, farmacii, biserici, restaurante, școli, licee, benzinării, etc.

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.

Concluzie:

Zona în care se află terenul evaluat este o zonă mediană rezidențială, cu grad de ocupare mediu și trafic specific. Terenul este situat în cartierul Dorobanților, în apropiere de strada 1 Decembrie 1918. La data evaluării pe terenul intravilan cu suprafața de 1.176mp din care face parte suprafața indiviză de 52,36mp care face obiectul prezentului raport de evaluare, erau edificate construcții rezidențiale și anexe gospodărești utilizate conform destinației. Construcțiile nu fac obiectul prezentului raport.



IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

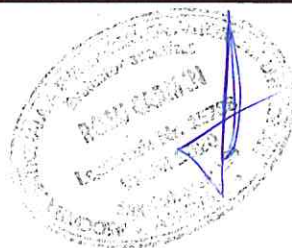
Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele 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, pe strada Plevna.**

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 și în zonele limitrofe au fost identificate oferte de vânzare terenuri cu prețuri cuprinse între 115 euro/mp și 200 euro/mp. 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.

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



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

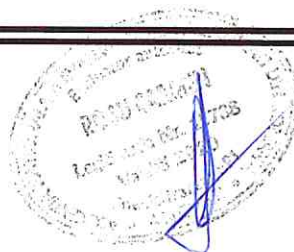
IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

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, 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.”*

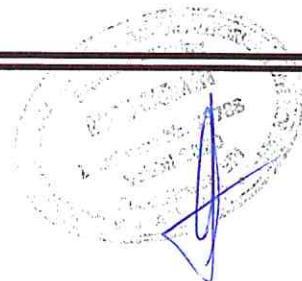
Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții,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

Etapale 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.

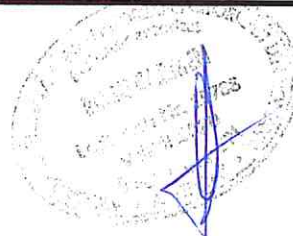
Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate. Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată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

Cea mai potrivită 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:



Comparabila 1:

◀ Inapoi la cautare

♥ Salveaza

OFERTA AGENTIE

Vand teren Dorobantilor-Bariera-LIDL-500mp-15ml deschidere

📍 Braila (judet), Dorobantilor

95 000 €

190 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 500 m²

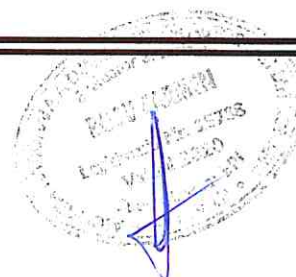
Descriere anunt

Teren de vanzare zona Dorobantilor-Bariera, 15m deschidere, liber de constructii, forma dreptunghiulara, imprejmuit cu gard. Pret fix. Excluz agentii imobiliare.

Harta

0724 566 164

Mesaj



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

Comparabila 2:

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

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

[Urmatorul anunt >](#)


Salvatura ca
"favorit"



44 000 €

Negociabil

[Contact prin Storia.ro](#)

[0769 056 082](#)

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



Remus

Pe site din iul 2016

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

~ Teren intravilan, intre Garii si Calea Galati ~ ID:2144

Braila, judet Braila Adaugat La 14:11, 24 martie 2020, Numar anunt 180014826

[Imi place](#) [Distribui](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de

[Agentie](#)

[Extravilan / Intravilan](#)

[Intravilan](#)

Suprafata utila

341 m²

Brăila str. Plevna nr. 151, județul Brăila

22

Comparabila 3:

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

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

[Urmatorul anunt](#)



92 000 €

[Contact prin Storia.ro](#)

[0751 600 776](#)

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



Storia

Pe site din mai 2012

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

Teren zona Centrala - str. Rahova

Braila, judet Braila Adaugat La 13:49, 18 martie 2020, Numar anunt: 199084264

[Imi place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Agentie** Suprafata utila **460 m²**

- Ofer spre vanzare Teren intravilan, in zona Centrala pe str. Rahova intre str. 1 dec. 1918 [fosta Republici] si str. General Eremia Grigorescu [fosta Garii]. S.totala este de 460mp., D = 16.m., teren liber, ideal pentru o vila, pozitie buna, cadastru, etc., pretul este de 92.000. euro negociabil.

- Anunt oferit de Agentia Cristero cu sediul pe Calarasi - Bariera, bl. 24, parter, langa McDonalds, Penny Market [XXL, Jisk, Pepco.

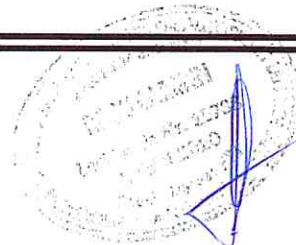
- Daca aveti de vanzare sau de inchiriat un teren, un apartament, o casa, . si doriti o colaborare cu agentia noastra, asteptam oferta d.voastra la tel. (folosesti formularul de contact) sau (folosesti formularul de contact) - Coman.

AVEM PESTE 20 DE ANI DE ACTIVITATE NEINTRERUPTA IN DOMENIUL IMOBILIARE

Anuntul Teren zona Centrala - str. Rahova este adaugat de pe Storia.ro.

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)



VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE TEREN 1.176 MP

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafața teren (mp)	1.176,00	500	341	460
Preț (euro/mp)		190,00	129,00	200,00
CORECTII ALE TRANZACTIEI				
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corectie(%)		-25,0%	-25,0%	-25,0%
Corectie(euro/mp)		-47,5	-32,3	-50,0
Pret corectat		142,5	96,8	150,0
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		142,5	96,8	150,0
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		142,5	96,8	150,0
Condiții de piața	Martie 2020	Martie 2020	Martie 2020	Martie 2020
Corectie(%)		0%	0,0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		142,5	96,8	150,0
CORECTII ALE PROPRIETATII				
Localizare	str. Plevna nr. 151	Dorobanților- Bariera-Lidl	Gării-Calea Galați	Str. Rahova
Corectie(%)		0,0%	51,7%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	50,0	0,0
Pret corectat		142,5	146,8	150,0
Acces	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă pietruită
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		142,5	146,8	150,0
Deschidere (ml)	aprox. 25ml	15ml	10ml	16ml
Corectie(%)		1,8%	3,4%	0,0%
Corectie(euro/mp)		2,5	5,0	0,0
Pret corectat		145,0	151,8	150,0
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		145,0	151,8	150,0

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

Utilități	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile la hotar	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile la hotar
Corectie(%)		2,8%	0,0%	2,7%
Corectie(euro/mp)		4,0	0,0	4,0
Pret corectat		149,0	151,8	154,0
Suprafața	1.176,00	500	341	460
Corectie(%)		-13,4%	-16,5%	-13,0%
Corectie(euro/mp)		-20,0	-25,0	-20,0
Preț corectat		129,0	126,8	134,0
Cadastru, întabulare	da	da	da	da
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		129,0	126,8	134,0
Cheltuieli ulterioare achiziției	nu	nu	da	nu
Corectie(%)		0%	2%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	2,0	0,0
Preț corectat		129,0	128,8	134,0
Corectie totală netă(euro)		-13,5	32,0	-16,0
Corectie totală netă(%)		-9%	40%	-10%
Corectie totală brută(euro)		26,5	82,0	24,0
Corectie totală brută(%)		18%	73%	16%
Valoarea adoptata: 134 EURO/MP				
Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 1.176 mp = 157.584 euro				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 25% 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: fără corecții;
- Localizare: bonificație 50 euro la comparabila (subiectul are localizare superioară-corecție/bonificație estimată în urma analizei de piață);
- Acces: fără corecții;
- Deschidere: bonificație 2,5 euro la comparabila 1 și 5 euro la comparabila 2 (subiectul are deschidere mai mare, raportul laturilor este mai bun – bonificații estimate în urma analizei de piață);
- Destinația: fără corecții;
- Utilități: bonificație de 4 euro la comparabilele 1 și 3 (subiectul are toate utilitățile – bonificație estimată în urma analizei de piață);
- Suprafața: corecție 20 euro la comparabilele 1 și 3 și 25 euro la comparabila 2 (terenurile cu suprafețe mai mici se vând mai ușor-corecții estimate 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

- Cadastru, întabulare: fără corecții;
- Cheltuieli ulterioare achiziției: bonificație 2 euro la comparabila 2 (subiectul este evaluat în ipoteza de teren liber, la comparabila 2 există construcții demolabile).

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	762.186 LEI echivalent 157.584 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	762.186 LEI echivalent 157.584 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

