

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 680

din 25.11.2022

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str. Mihail Kogălniceanu nr. 134, ce aparține Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitanților Chiș Eduard Sergiu și Chiș Cristian Laurențiu, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 32688/24.10.2022;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de certificatul de vacanță succesorală nr. 331/06.06.2022 de pe urma defunctului Constantin Victor Nicolae, precum și de Raportul de evaluare întocmit de către ing. Săndulescu Silviu, expert ANEVAR;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art. 1138 și art. 1144 din Codul Civil, precum și ale Legii nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (2), 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietate domnului Chiș Eduard Sergiu și domnului Chiș Cristian Laurențiu, a imobilului ce aparține Municipiului Brăila, situat în Municipiul Brăila, str. Mihail Kogălniceanu nr. 134, cu plata unei sulte de către aceștia, în cuantum de **118.099,00 lei**, corespunzătoare cotei indivize de 21094/27000 din teren, reprezentând suprafața de 210,94 mp indiviz din suprafața totală de 270,00 mp conform acte (267,00 mp real măsurat) și cotei indivize de 254/320 din construcțiile C1- locuință, cu o suprafață construită de 66,00 mp, C2 - anexă, cu o suprafață construită de 34,00 mp, C3 - anexă, cu o suprafață de 31,00 mp și C4 – anexă, cu o suprafață construită de 9,00 mp, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sulte prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Arhitect Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

TUDOSE DANIEL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ

Adresa: Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134

Proprietari: Chiș Eduard-Sergiu, Chiș Cristian Laurentiu si Municipiul Braila-Domeniul Privat

Solicitant: Chiș Cristian Laurentiu

Valoarea de piață estimată: 150616 lei echivalentul a 30477 euro astfel:

- Valoare de piață Teren: 116293 lei echivalentul a 23532 euro.
- Valoare de piață Locuinta C1: 16235 lei echivalentul a 3285 euro.
- Valoare de piață Anexa C2: 8361 lei echivalentul a 1692 euro.
- Valoare de piață Anexa C3: 7631 lei echivalentul a 1544 euro.
- Valoare de piață Anexa C4: 2097 lei echivalentul a 424 euro.
- ***Ipoteză specială:*** La cererea clientului a fost calculată valoarea cotei indivize de 21094/27000 din teren, respectiv valoarea cotei indivize de 254/320 din constructii.
- ❖ Valoarea de piață estimată pentru cota de 21094/27000 din teren:
90855 lei echivalentul a 18385 euro.
- ❖ Valoarea de piață estimată pentru cota de 254/320 din constructii:
27244 lei echivalentul a 5513 euro.
- **Total valoare de piață estimată pentru cotele indivize aferente din imobil ce aparțin Municipiului Braila: 118099 lei echivalentul a 23897 euro.**

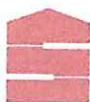


Întocmit de: Săndulescu Silviu

Membru titular ANEVAR-Legitimăția nr. 18572

Data de referință: 05.10.2022

Data întocmirii: 10.10.2022



Partea întâi - Introducere

◦ Sinteza raportului :

- ▶ Obiectul evaluării este imobilul din mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134
- ▶ Conform actelor de proprietate studiate, imobilul este înscris în Cartea Funciara nr. 98912 a U.A.T. Braila, cu Numarul Cadastral: 98912
 - Teren intravilan în suprafață de 267 mp
 - Locuinta C1 în suprafață de 66 mp
 - Anexa C2 în suprafață de 34 mp
 - Anexa C3 în suprafață de 31 mp
 - Anexa C4 în suprafață de 9 mp

Scopul evaluării: INFORMARE PROPRIETAR

Tipul valorii estimate: VALOARE DE PIAȚĂ.

*Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022

Raportul de evaluare a fost structurat astfel:

Partea întâi	-Introducere
Partea a doua	-Termenii de referință ai evaluării
Partea a treia	-Prezentarea datelor
Partea a patra	-Analiza pieței
Partea a cincea	-Analiza celei mai bune utilizări
Partea a șasea	-Evaluarea proprietății
Partea a șaptea	-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexe	



**În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport,
au fost obținute următoarele valori:**

- Valoarea de piață estimată pentru întreg imobilul: **150616 lei echivalentul a 30477 euro** astfel:
- Valoare de piață Teren: 116293 lei echivalentul a 23532 euro.
- Valoare de piață Locuinta C1: 16235 lei echivalentul a 3285 euro.
- Valoare de piață Anexa C2: 8361 lei echivalentul a 1692 euro.
- Valoare de piață Anexa C3: 7631 lei echivalentul a 1544 euro.
- Valoare de piață Anexa C4: 2097 lei echivalentul a 424 euro.

Abordare prin cost-metoda CIN				
Nr. ctr.	Bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			LEI cu TVA	Euro cu TVA
1	Teren	267	116293	23532
2	Locuinta C1	66	16235	3285
3	Anexa C2	34	8361	1692
4	Anexa C3	31	7631	1544
5	Anexa C4	9	2097	424
TOTAL (lei) Proprietate cu TVA			150616	
TOTAL (EURO) Proprietate cu TVA			30477	

- ❖ Valoarea de piață estimată pentru cota de 21094/27000 din teren:
90855 lei echivalentul a 18385 euro.
- ❖ Valoarea de piață estimată pentru cota de 254/320 din constructii:
27244 lei echivalentul a 5513 euro.
- **Total valoare de piață estimată pentru cotele indivize aferente din imobil ce aparțin Municipiului Braila: 118099 lei echivalentul a 23897 euro.**

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin cost**.



I.2 Cuprinsul raportului

Partea întâi - Introducere

- I.1. - Sinteza raportului
- I.2. - Cuprinsul raportului
- I.3. - Certificarea evaluatorului

Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

- II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3 - Scopul evaluării
- II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5 - Tipul valorii
- II.6 - Data evaluării
- II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale
- II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11 - Declarația de conformitate
- II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

- III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.2 - Descrierea situației juridice
- III.3 - Descrierea terenului
- III.4 - Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- III.5 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- III.6 - Istoricul proprietății subiect
- III.7 - Date privind impozitele și valorile de impozitare



Partea a patra - *Analiza pieței*

IV.1 - Definirea pieței

IV.2 - Analiza cererii solvabile

IV.3 - Analiza ofertei competitive

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea - *Analiza celei mai bune utilizări*

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

V.2 - Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Partea a șasea - *Evaluarea proprietății*

VI.1 - Abordări în evaluare

VI.1 - Estimarea valorii terenului

VI.3 - Abordarea prin cost

Partea a șaptea - *Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii*

VII.1 - Analiza rezultatelor

VII.2 - Concluzia asupra valorii

Anexe



I.3 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Săndulescu Silviu certific că în estimarea valorii am utilizat abordările, metodele și procedurile așa cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane și declar că am inspectat personal proprietatea subiect.

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar că sunt competent și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Onorariul ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022

La data elaborării acestui raport, declar că sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

Semnătura,





Partea a doua - Termeni de referință

II.1 - Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul Săndulescu Silviu declar că, la data elaborării prezentului raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și că am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

II.2 - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Chiș Eduard-Sergiu, Chiș Cristian Laurentiu si Municipiul Braila-Domeniul Privat

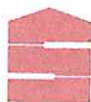
II.3 - Scopul evaluării

Estimarea valorii imobilului în vederea informării clientului

II.4 - Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil din jud. Brăila, mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134, înscris în Cartea Funciară nr. 98912 a municipiului braila, cu Numarul Cadastral 98912, alcatuit din teren intravilan în suprafață de 267 mp si constructii în suprafata totala de 140 mp.

Conform actelor de proprietate studiate și a informațiilor deținute, reiese că dreptul de proprietate studiat este deplin și revine în totalitate proprietarului sus-menționat.



II.5- Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 :

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

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare, respectiv:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2022:

- 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 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

II.6 - Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de proprietarul imobilului subiect până la data de 05.10.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate.

Data de referință a evaluării este: 05.10.2022

Data inspecției este: 05.10.2022

Data întocmirii raportului este: 10.10.2022



II.7 - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspekția fizică a imobilului subiect a fost efectuată în data de 05.10.2022, doamna Done Ioana, asistând la identificarea și analiza amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestora. Totodată au fost efectuate și fotografiile atât la interiorul cât și la exteriorul proprietății.

Au fost prezentate copii de pe actele de proprietate și planșele desenate, aferente acestora. Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, ele au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit sau expertiză, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice etc.

În procesul de evaluare au fost luate în considerare informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și studiile proprii asupra pieței specifice evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Datele statistice de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, site-uri de specialitate, cataloage Iroval-București.

II.8 - Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile economice generale necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila
- Publicații și portale care publică anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro
- Lucrări specializate editate de editura IROVAL BUCUREȘTI



- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022
- Site-ul primăriei municipiului Brăila

Informațiile specifice necesare care descriu proprietatea și conțin elemente pentru aplicarea metodelor de evaluare adecvate, respectiv:

- Documentele și actele ce atestă dreptul de proprietate, prezentate de proprietar:
- Extrasul de Carte Funciara
- PAD-ul imobilului
- Certificat Fiscal
- Inspecția în teren s-a desfășurat în colaborare cu proprietarul, conform cererilor evaluatorului, în toate sectoarele considerate importante pentru realizarea lucrării.

II.9 - Ipoteze și ipoteze speciale

► Ipoteze:

- Se presupune că actele de proprietate, prezentate de proprietar, sunt valabile. Nu s-au făcut verificări sau investigații suplimentare cu privire la situația juridică a imobilului. Nu se asumă nicio responsabilitate legat de actele de proprietate prezentate.
- Se presupune că imobilul este în concordanță cu reglementările și restricțiile locale și naționale privind mediul înconjurător.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale amplasamentului sau structurii și finisajelor construcțiilor de pe acesta ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nefiind specialist în structuri am considerat proprietatea într-o condiție normală cu utilitățile ei. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase.
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în imobil, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea



să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății.

- Valoarea de piață este valabilă doar la data evaluării. Întrucât piața, condițiile se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

- Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.

- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că a fost stăpânită responsabil și administrată competent.

► **Ipoteze speciale:**

- La cererea clientului a fost calculată valoarea cotei indivize de 21094/27000 din teren, respectiv valoarea cotei indivize de 254/320 din construcții.

II.10 - Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către proprietar și OCPI Brăila, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la punctele II. 2, II.3, este confidențial și nu poate fi făcut public iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de o terță persoană.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță.



- Raportul de evaluare, nici părți ale raportului (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

II.11 - Declarația de conformitate

Subsemnatul Săndulescu Silviu, membru titular ANEVAR, declar ca metodologia de întocmire a prezentului raport de evaluare a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardeleor de Evaluare a bunurilor 2022, ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS-Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR.

II.12 - Moneda valorii definite. Modalități de plată

- Opinia finală asupra valorii imobilului este exprimată în *Lei* și *Euro*. Astfel, raportarea valorilor este făcută în Lei și Euro, cifrele fiind rotunjite.
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

Partea a treia - Prezentarea datelor

III.1 - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat în Sud Est-ul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Resedința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este situat la 200 km N-E de București. Brăila se situează la 6°16'17" latitudine



nordică și 27°58'33" longitudine estică, având ca județe vecine: la N Galați, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița în S, Constanța în S-E și Tulcea în E.

La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se afla Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara și Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 în orașul Brăila), adică 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuitori/km², principala naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce traiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, rromi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului.

Clima este temperat continentală, caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Strada Mihail Kogălniceanu este o stradă cu două benzi pe sens, asfaltată, iar accesul la aceasta se face în principal prin strazile: Soseaua Baldovinesti și str. Brates.

Zona este predominată de proprietăți rezidențiale.

Imobilul se află în apropierea unei stații pentru transport urban, la aproximativ 400 m. Strada Mihail Kogălniceanu este asfaltată, iar iluminatul stradal este satisfăcător. Pe o rază de aproximativ 150 m, de la proprietatea subiect, zona este slab circulată iar nivelul fonic este acceptabil.

III.2 - Descrierea situației juridice

Conform actelor de proprietate puse la dispoziție, imobilul din Mun. Brăila, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 134, Jud. Brăila este înscris în Cartea Funciara nr. 98912, cu Numarul Cadastral: 98912. Proprietarul a prezentat următoarele acte de proprietate:

1. Extrasul de Carte Funciara
2. PAD-ul imobilului
3. Certificat Fiscal



Din analiza și studierea documentelor, reiese că proprietarul sus-menționat deține dreptul de proprietate deplin asupra întregului imobil.

III.3 - Descrierea terenului

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției au rezultat următoarele aspecte :

- Terenul este în suprafață totală de 267 mp, este plan și rectangular. Imobilul este împrejmuit și are categoria de folosință curți construcții.

Vecinătăți :

- la nord: str. Mihail Kogalniceanu.
 - la est: Dobrescu Stefan.
 - la sud: Proprietate particulara cu NCP: 4375.
 - la vest: Proprietate particulara cu NCP: 4615.
-
- Imobilul beneficiază de rețea de apă.
 - Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică: racord la rețeaua publică.
 - Imobilul este racordat la rețeaua de gaze.
 - Construcțiile sunt amplasată pe teren conform actelor de proprietate prezentate.

III.4 - Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Imobil alcătuit din teren și construcții.

- **Locuința C1** edificată în anul 1960 cu suprafață construită de 66 mp, cu regim de înălțime parter, este amplasată pe limita nordică a terenului.
- Construcția are suprafața construită de 66 mp și are destinația Locuință.
- Locuința are structura din lemn pe care este sudată învelitoarea din tablă.
- Închiderile perimetrice sunt alcătuite din paianță până la înălțimea de aproximativ 2,5 m până la acoperiș.



- Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu grinzi și ferme din lemn iar învelitoarea este din tabla.
- Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se rezeamă structura de lemn a casei.
- Alimentarea cu energie electrica este realizată prin racordarea construcției la rețeaua electrică existentă în zonă.
- Compartimentarea actuală:
 - Parter: 3 camere, hol si bucatarie.
- Finisajele interioare și obiectele sanitare sunt de calitate inferioara si degradate.
- Tâmplăria exterioară din lemn. Tâmplăria interioară din lemn pentru camere, hol și bucatărie.
- Încalzire este realizată cu lemne, în sobe de teracotă.

Stare generală: Degradată.

- **Anexa C2** edificată în anul 1960 cu suprafață construită de 34 mp, cu regim de înălțime parter, este amplasată la distanța de aproximativ 10 m față de str. Mihail Kogalniceanu, respectiv față de limita nordica a terenului.
- Construcția are suprafața construită de 34 mp și are destinația Anexa.
- Construcția are structura din lemn pe care este sudată învelitoarea din tablă.
- Închiderile perimetrare sunt alcătuite din paiantă până la înălțimea de aproximativ 2,0 m până la acoperiș.
- Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu grinzi și ferme din lemn iar învelitoarea este din azbociment.
- Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se rezeamă structura de lemn a construcției.
- Finisajele interioare sunt de calitate inferioara.
- Tâmplăria exterioară din lemn.

Stare generală: Degradată.



● **Anexa C3** edificată în anul 1960 cu suprafață construită de 31 mp, cu regim de înălțime parter, este amplasată limita sudică a terenului.

- Construcția are suprafața construită de 31 mp și are destinația Anexa.

Construcția are structura din lemn pe care este sudată învelitoarea din tablă.

- Închiderile perimetrice sunt alcătuite din paianță până la înălțimea de aproximativ 2,0 m până la acoperiș.

● Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu grinzi și ferme din lemn iar învelitoarea este din azbociment.

- Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se rezeamă structura de lemn a construcției.

- Finisajele interioare sunt de calitate inferioară.
- Tâmplăria exterioară din lemn.
- Încalzire este realizată cu lemne, în sobe de teracotă.

● **Anexa C4** edificată în anul 1960 cu suprafață construită de 9 mp, cu regim de înălțime parter, este amplasată la aproximativ 50 cm de limita sudică a terenului.

- Construcția are suprafața construită de 9 mp și are destinația Anexa.

Construcția are structura din lemn pe care este sudată învelitoarea din tablă.

- Închiderile perimetrice sunt alcătuite din paianță până la înălțimea de aproximativ 2,0 m până la acoperiș.

● Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu grinzi și ferme din lemn iar învelitoarea este din azbociment.

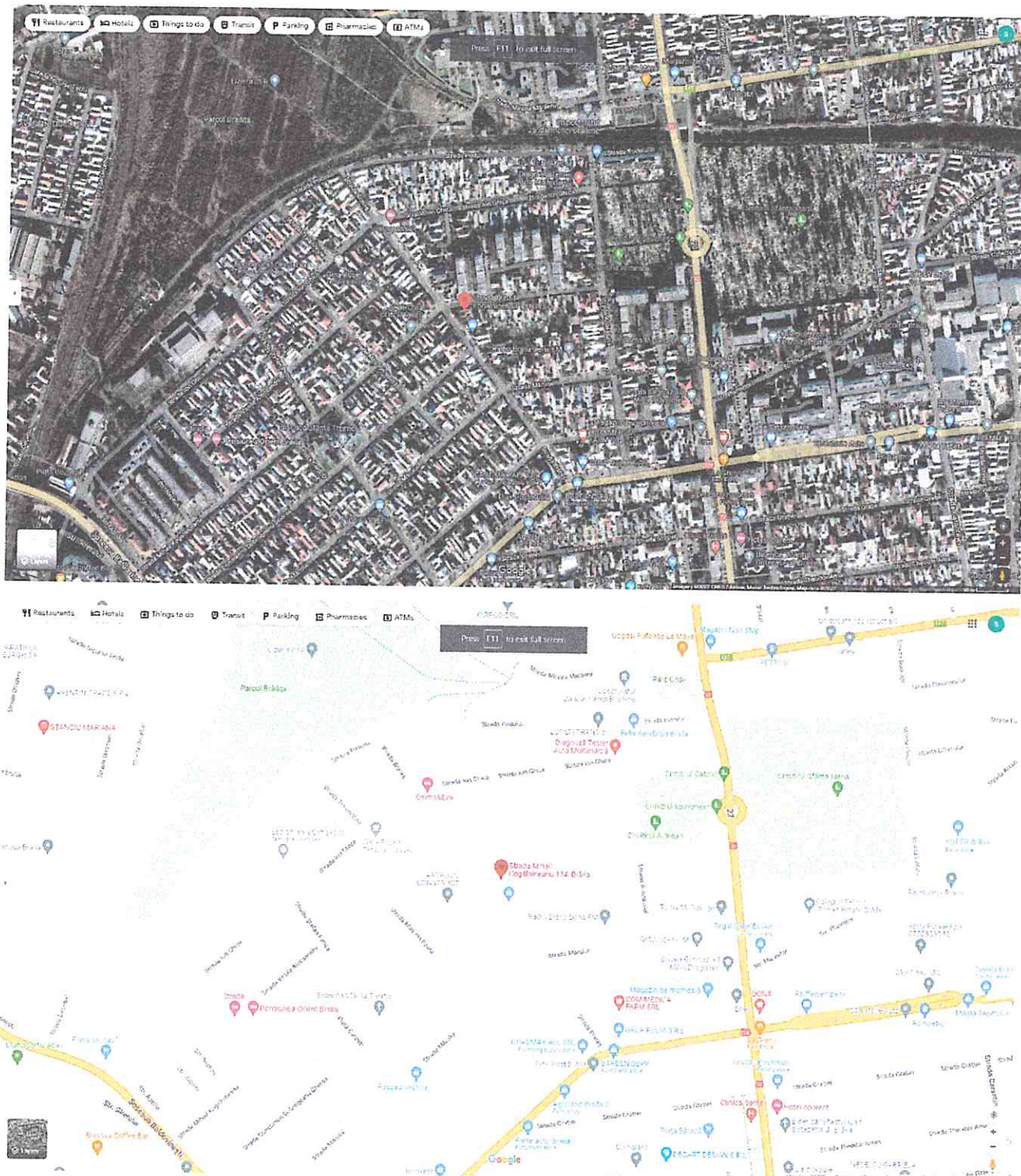
- Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se rezeamă structura de lemn a construcției.

- Finisajele interioare sunt de calitate inferioară.
- Tâmplăria exterioară din lemn.

Stare generală: Degradată.



Amplasare imobil:





III.5 – Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate asupra imobilului din Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134 este deținut în totalitate de Chiș Eduard-Sergiu, Chiș Cristian Laurentiu si Municipiul Braila-Domeniul Privat.

III.6 - Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

➤ **Nu este cazul**

III.7 - Date privind impozitele și valorile de impozitare

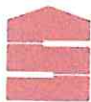
Conform proprietarilor nu există restanțe privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Partea a patra - Analiza pieței

IV.1- Definirea pieței

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirieșilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are



caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața rezidențială de la periferia municipiului Brăila.

IV.2 - Analiza cererii solvabile

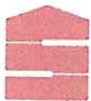
Cererea solvabilă de pe piața imobiliară reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

La sfârșitul lunii mai 2022, în evidențele Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă Brăila erau înregistrați 4647 șomeri (din care 2018 femei), rata șomajului fiind de 3,78 % cu 0,12 pp mai mare decât valoarea înregistrată la finele aceluiași luni a anului 2019.

Din totalul de 4647 persoane înregistrate în evidențele AJOFM Brăila, 855 erau beneficiari de indemnizație de șomaj, iar 3792 erau șomeri neindemnizați. În ceea ce privește mediul de rezidență, 3267 șomeri provin din mediul rural și 1380 sunt din mediul urban.

Șomerii cu studii gimnaziale (33,87 %) au ponderea cea mai mare în totalul șomerilor înregistrați în evidențele AJOFM Brăila, urmat de cei cu studii primare (23,61 %) și cei fără studii (16,74 %), iar 10,85 % au absolvit școală profesională/arte și meserii. Șomerii cu nivel de instruire liceal și postliceal reprezintă 11,17 % din totalul șomerilor înregistrați, iar cei cu studii superioare sunt 3,76 %.

Structura șomerilor înregistrați pe nivel de ocupabilitate, stabilit prin profilare, se prezintă astfel: 1986 persoane foarte greu ocupabile, 1644 greu ocupabile, 548 mediu ocupabile, iar



469 sunt persoane ușor ocupabile. Încadrarea într-o categorie de ocupabilitate se realizează ca urmare a activității de profilare a persoanelor înregistrate în evidențele noastre.

Locuințele nou construite s-au scumpit în majoritatea statelor europene în ultimii ani, iar trendul de creștere era așteptat să continue și în 2022. Din cauza pandemiei, optimismul s-a temperat însă semnificativ.

Anul trecut, din 23 de țări analizate în cadrul Studiului Deloitte Property Index, 20 au consemnat creșteri de prețuri pe piața rezidențială și doar în trei s-au înregistrat ieșiri. Acum, în aproape jumătate din țările incluse în studiu se estimează stagnarea prețurilor și doar în șase state mai este prognozată creșterea lor.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, de construcții similare și terenuri libere în zona imobilului subiect și în zone similare, se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri libere sau terenuri cu construcții aferente. Aceasta mai poate fi reprezentată și de investitori care cumpără teren/terenuri cu locuințe aferente, pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani medie, cererea pentru proprietatea imobiliară subiect și proprietăți similare nu este în creștere iar tranzacțiile se desfășoară în termen lung.

Cererea de cumpărare potențială se adresează segmentului de investitori cu venituri medii și este relativ medie.

IV.3 - Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea și producția produsului imobiliar. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. 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.

„Piața locuințelor este influențată, în general, de condițiile macroeconomice, dar și de raportul cerere-ofertă. Chiar dacă prognozele pentru economiile europene sunt de scădere,



măsurile de politică monetară adoptate de Banca Centrală Europeană și de alte bănci centrale din Uniunea Europeană au drept scop menținerea dobânzilor la niveluri reduse, sprijinind, astfel, indirect piața imobiliară”, a declarat Alexandra Smedoiu, Partner Deloitte România. „În România, în primul trimestru din acest an, prețurile locuințelor au crescut cu 8,1% comparativ cu aceeași perioadă din 2019, potrivit datelor Eurostat, iar până la finalul anului estimăm că trendul va continua, susținut de schimbările legislative avute în vedere pentru programul Prima Casă și de modificările anunțate la legea care prevede aplicarea cotei de TVA 5% la vânzarea locuințelor, care ar urma să fie adoptate”, a mai explicat Smedoiu.

Datele statistice prezentate de experții în imobiliare la nivel național arată că prețurile pentru locuințe nu s-au schimbat semnificativ în ultimele două luni, cât România a fost blocată de măsurile impuse de starea de urgență generată de pandemia Covid 19. Mai mult, aceștia arată că în ultimele 30 de zile cotațiile apartamentelor, de exemplu, au consemnat un recul de 1,7% în întreaga țară. Există și excepții, mai precis cazurile orașelor București, Iași și Cluj, unde valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de luna martie. De pildă, în București, în medie, un apartament de două camere costă acum peste 85.000 euro, în ușoară creștere față de luna martie când prețul mediu era în jurul valorii de 83.000 euro. Același fenomen se înregistrează și la Cluj, unde oricum prețul pe metru pătrat este cel mai ridicat din țară. Astfel, un apartament standard cu două camere costă, în medie, peste 110.000 euro. La fel, la Iași: costul mediu al unei locuințe cu două camere este de aproape 64.000 euro. În schimb, la Constanța prețul pe metru pătrat a scăzut în luna aprilie, cu 1,4%, astfel că un apartament cu două camere costă în jur de 73.000 euro.

Comparativ, în Brăila un apartament cu 2 camere se tranzacționează cu aproximativ 40.000 - 50.000 euro în zonele centrale și ultracentrale, fapt care, în opinia experților locali în imobiliare, evidențiază foarte clar că piața imobiliară în cazul nostru nu are nici o tentă speculativă, neputându-se vorbi de prețuri crescute artificial ci doar de un echilibru stabil între cerere și ofertă. *„Apropierea pe care unii o fac între criza economică din 2008 și cea declanșată de pandemia de coronavirus, este total greșită și nefundamentată! De ce spun acest lucru: în 2008 criza a fost declanșată chiar de domeniul imobiliar și bancar, din cauza prețurilor «umflate» artificial, bazate pe credite neperformante date fără garanții, în stilul*



«doar cu buletinul». Acest lucru nu mai este deloc valabil în 2022, când prețurile reflectă clar costurile de construcție corelate cu raportul cerere/ofertă, iar creditarea s-a făcut pe criterii serioase, justificate și garantate”, susține Teodor Cristian, managerul „CristianImobiliare”. De altfel, același punct de vedere îl împărtășește și Daniel Crainic, director de marketing al portalului imobiliare.ro care atrage însă atenția că, spre deosebire de 2008, piața imobiliară din acest an este mai solidă și a avut un început de an bun. Revenind la explicațiile date de Cristian, acesta a punctat că, practic, pe perioada cât a fost instituită starea de urgență, efectul a fost acela că s-au oprit doar vizionările, ceea ce a dus la o scădere a numărului de tranzacții, dar acum, când circulația oamenilor a revenit la normal și se pot face din nou vizionări fără a fi opriți de lege, atât vânzătorii cât și cumpărătorii au reînceput cu destul entuziasm procesul de tranzacționare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, din analiza inventarului proprietăților competitive de pe piața imobiliară a municipiului Brăila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale, site-uri de specialitate, ofertele agențiilor imobiliare cât și ca urmare a interviurilor luate diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, am ajuns la următoarele concluzii:

- Piață relativ imobilă pe segmentul de închirieri imobile și vânzări terenuri libere
- Oferta de vânzare medie-diversificată
- Pentru vânzare pe zona rezidențială prețurile sunt cuprinse între 90-150 euro/mp inclusiv terenul, în funcție de suprafață, dotări, curte.
- Pentru închiriere pe zona rezidențială prețurile sunt cuprinse între 100-200 euro/lună pentru proprietate închiriată sau 3-8 euro/mp utili/lună în funcție de suprafață, dotări, curte.
- Prețul pentru terenuri similare în municipiul Brăila este situat între 80-120 euro/mp

IV.4 - Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.



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.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții. Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se află în dezechilibru.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic/mediu.

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 - Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

Tipul de utilizare reprezintă 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.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

- Permisibilitatea legală;
- Posibilitatea fizică;
- Fezabilitatea financiară;
- Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)



În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, definiția termenului include în mod implicit ideea că analiza CMBU este privită din două perspective:

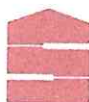
- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
- Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

V.1 - Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea subiect a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip rezidențial, care respectă criteriile CMBU:

- Permisibilitatea legală: analiza conformării construcțiilor a fost efectuată conform documentelor puse la dispoziție și ținând cont de reglementările urbanistice, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;
- Posibilitatea fizică: prin inspecție și analizarea documentelor au fost studiate vecinătățile, dimensiunile, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, topografia;
- Fezabilitatea financiară: a implicat analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care s-au scăzut cheltuielile de exploatare, obținându-se astfel profitul net. S-a calculat astfel fluxul de numerar, rezultând că utilizarea este fezabilă.
- Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare): dintre utilizările fezabile, a fost selectată cea mai bună utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului.

În aceste condiții și datorită amplasării și reglementărilor urbanistice existente, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta **terenului considerat a fi liber** pentru destinația **REZIDENȚIALĂ**



V.2 - Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce îi aparțin. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării construcțiilor existente sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilitatea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea proprietății, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere și trebuie să țină cont de trei posibilități:

- Schimbarea utilizării: Nu e fezabilă deoarece nu există cereri pentru utilizări alternative
- Demolare și redevoltare: Datorită localizării imobilului, a cererii de pe piață pentru construcții cu alte destinații, a costurilor mari de demolare și redevoltare pentru altă utilizare, consider că nu este fezabil financiar să se efectueze demolarea construcției și redevoltarea altei construcții cu altă destinație.
- Păstrarea utilizării: Este susținută de cererea de pe piață

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea subiect a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării construcției ca proprietate imobiliară de tip industrial, care respectă criteriile CMBU.

Utilizarea alternativă cea mai probabilă analizată a fost cea de spațiu comercial. În final rezultă o valoare a proprietății mai mică decât cea actuală, deoarece vor exista costuri de reconversie (estimate la aproximativ 125 euro/mp), și chiar dacă la închiriere se poate obține un preț mai mare, rata de capitalizare mai mare aferentă segmentului comercial și gradul mare de neocupare va conduce la o valoare mai mică în final.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Mximum productivă
REZIDENȚIALĂ	Da	Da	Da	Da
COMERCIALĂ	Da	Da	Nu	Nu



În aceste condiții, în opinia mea, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta terenului construit pentru destinația **REZIDENȚIALĂ**.

Partea a șasea - Evaluarea proprietății

VI.1 – Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general, sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele 3 abordări în evaluare, recunoscute de Standardele de evaluare ANEVAR, sunt:

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

1. Abordarea prin piață este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut”. Valoarea de piață poate fi deci determinată în urma analizei prețurilor de pe piață ale activelor comparabile. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații de piață suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații de piață suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață este limitată sau neaplicabilă.

2. Abordarea prin venit este definită ca fiind „abordarea care oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.”

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de



viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

3. Abordarea prin cost este definită ca fiind „ O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea unor probleme care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări, în care terenul nu poate fi separat de construcție.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

- Având în vedere tipul proprietății și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-a aplicat abordarea prin cost. Abordarea prin piață nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece nu există informații de piață suficiente și astfel nu se poate determina în mod direct valoarea construcției sau a întregului imobil (teren+construcții).



Abordarea prin venit nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece nu există informații suficiente despre închirieri de proprietăți și nu se poate determina o rată de capitalizare credibilă, astfel nu se poate determina în mod direct valoarea construcției sau a întregului imobil (teren+construcții).

VI.2 - Estimarea valorii terenului

Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, se va utiliza comparația directă, tehnică procentuală/cantitativă. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparație, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparație, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparație, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou care are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparație.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată, existente în ziarul/revistele de specialitate, paginile web ale diferitelor firme imobiliare.

În urma întocmirii grilelor de comparație, a reieșit o valoare a terenului studiat de 435.6 lei/mp respectiv 88.1 euro/mp.

- Detalii referitoare la comparabilele 1, 2, 3, 4 se găsesc în ANEXA 3



ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

ABORDAREA PRIN PIATA (teren)						
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicatii ajustari
Identificare teren	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134	Mun. Braila, Zona Chercea - str. Sfanta Filofteia	Mun. Braila, Zona Piata 2 Cocosi, Chercea	Mun. Braila, zona Chercea - str. Tudor Vladimirescu	Mun Braila, str. Spiru Haret - zona Chercea	
Pret vanzare (euro/mp)		78.00	89.00	77.00	86.00	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-2%	-2%	-2%	-2%	
Valoare ajustare		-1.56	-1.78	-1.54	-1.72	In urma discutiilor telefonice, s-au efectuat ajustari pentru proprietatile comparabile
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE fara						
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO/mp					
Pret vanzare		76.44	87.22	75.46	84.28	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	Octombrie 2022	Octombrie 2022	Octombrie 2022	Octombrie 2022	Octombrie 2022	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		76.44	87.22	75.46	84.28	
LOCALIZARE						
Localizare	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134	Mun. Braila, Zona Chercea - str. Sfanta Filofteia	Mun. Braila, Zona Piata 2 Cocosi, Chercea	Mun. Braila, zona Chercea - str. Tudor Vladimirescu	Mun Braila, str. Spiru Haret - zona Chercea	Au fost ajustate negativ comparabilele 2 si 4, acestea fiind pozitionate in zone mai atractive pentru piata specifica fata de subiectul analizat. Au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 si 3, acestea fiind pozitionate in zone mai putin atractive pentru piata specifica fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		10%	0%	10%	0%	
Valoare ajustare		7.64	0.00	7.55	0.00	
Pret ajustat (euro/mp)		84.08	87.22	83.01	84.28	



CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		84.08	87.22	83.01	84.28	
Suprafata (mp)	267	255	288	237	280	Conform datelor obtinute din consultarea diferitelor studii și publicații și discuțiilor cu specialiștii în domeniu, referitoare la percepția pieței asupra suprafeței unui teren, s-a constatat ca pretul unitar (euro/mp) este mai mic cu cat suprafata terenului este mai mare iar pentru fiecare diferenta de aproximativ 100 mp, fata de suprafata terenului evaluat, ajustarea este de aproximativ 5% din pretul ajustat comparabilei.
Ajustare procentuala		-0.6%	1.1%	-1.5%	0.7%	
Valoare ajustare		-0.50	0.92	-1.25	0.55	
Pret ajustat (euro/mp)		83.58	88.14	81.76	84.83	
Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		83.58	88.14	81.76	84.83	
Acces direct la drum asfaltat	da	da	da	da	da	Au fost ajustate pozitiv comparabilele 1, 3 și 4, acestea avand frontul stradal mai mic, sunt mai puțin atractive pe piata specifica, in compartale cu subiectul analizat
Front stradal	13.00	8	12	9	6	
Ajustare procentuala		3%	0%	2%	5%	
Valoare ajustare		2.51	0.00	1.64	4.24	
Pret ajustat (euro/mp)		86.09	88.14	83.40	89.07	
Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		86.09	88.14	83.40	89.07	
Utilitati	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	La limita proprietatii (Toate)	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0	
Pret ajustat (euro/mp)		86.09	88.14	83.40	89.07	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat (euro/mp)		86.09	88.14	83.40	89.07	
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		86.09	88.14	83.40	89.07	
Ajustare totala neta		10	1	8	5	A fost selectata valoarea aferenta comparabilei 2, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acesteia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta (%)		13%	1%	11%	6%	
Ajustare totala bruta		11	1	10	5	
Ajustare totala bruta (%)		13.9%	1.1%	13.8%	5.7%	
Pret ajustat		86.09	88.14	83.40	89.07	
Opinie abordare prin piata		23532 Euro				
		88.1 euro/mp				
		116293 lei				
		435.6 lei/mp				
		4.9419 Curs valutar				
		05.10.2022 Data evaluarii				



VI.3 - Abordarea prin cost

Abordarea pe bază de costuri reprezintă costul de înlocuire a unui activ.

Valoarea construcției a fost estimată în baza lucrării „COSTURI DE RECONSTRUIRE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE” a autorului Corneliu Șchiopu editată la editura IROVAL BUCUREȘTI – 2009 și cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut.
2. Determinarea costului de înlocuire net-prin scăderea deprecierii totale din valoarea de înlocuire brută
3. Nu au fost identificate deprecieri funcționale

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1 - Analiza rezultatelor

Abordare prin cost-metoda CIN				
Nr. ctr.	Bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			LEI cu TVA	Euro cu TVA
1	Teren	267	116293	23532
2	Locuinta C1	66	16235	3285
3	Anexa C2	34	8361	1692
4	Anexa C3	31	7631	1544
5	Anexa C4	9	2097	424
TOTAL (lei) Proprietate cu TVA			150616	
TOTAL (EURO) Proprietate cu TVA			30477	

Abordarea prin cost-metoda costului de înlocuire net: 150616 lei echivalentul a 30477 euro.

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul și tipul proprietății studiate, cea mai pretabilă abordare este prin cost.
- Precizia se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. În cadrul abordărilor prin piață și venit, informațiile privind unele ajustări ar putea să nu fie foarte exacte. Respectiv, rata de capitalizare, preluată din studii, nu este foarte precisă.



- Cantitatea informațiilor. Informațiile privind ofertele/tranzacțiile de proprietăți similare nu sunt numeroase pe segmentul de piață studiat. Astfel, datele legate de costuri fiind mai numeroase.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin cost**.

VII.2- Concluzia asupra valorii

Valoarea estimată: VALOAREA DE PIAȚĂ = 150616 lei echivalentul a 30477 euro astfel:

- Valoare de piață Teren: 116293 lei echivalentul a 23532 euro.
- Valoare de piață constructii: 34323 lei echivalentul a 6945 euro.
- ***Ipoteză specială: La cererea clientului a fost calculată valoarea cotei indivize de 21094/27000 din teren, respectiv valoarea cotei indivize de 254/320 din constructii.***
- ❖ *Valoarea de piață estimată pentru cota de 21094/27000 din teren: 90855 lei echivalentul a 18385 euro.*
- ❖ *Valoarea de piață estimată pentru cota de 254/320 din constructii: 27244 lei echivalentul a 5513 euro.*
- **Total valoare de piață estimată pentru cotele indivize aferente din imobil ce aparțin Municipiului Braila: 118099 lei echivalentul a 23897 euro.**

La cursul valutar de 4.9419 lei/EUR, valabil pentru data de 05.10.2022

Întocmit de:

SANDULESCU SILVIU

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI

**MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18572/2022**



Data de referință: 05.10.2022

Data întocmirii: 10.10.2022





ANEXE:

1	Acte de proprietate, Planuri de încadrare în zonă și schițe
2	Fotografii prorpietate subiect
3	Extrase din pață-comparabile pentru abordarea prin piață pentru teren
4	Fise de calcul – Abordarea prin cost



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 98912 Brăila

Nr. cerere	74528
Ziua	25
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117619507



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 134, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	98912	Din acte: 270 Masurata: 267	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	98912-C1	Loc. Braila, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 134, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; Locuinta
A1.2	98912-C2	Loc. Braila, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 134, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; Anexa
A1.3	98912-C3	Loc. Braila, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 134, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Anexa
A1.4	98912-C4	Loc. Braila, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 134, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74528 / 25/07/2022		
Act Notarial nr. 330, din 06/06/2022 emis de BNP VARGA VASILE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2953/27000 1) CHIȘ EDUARD-SERGIU <i>OBSERVATII: asupra terenului in S indiviza de 29,53 mp</i>	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 33/320 1) CHIȘ EDUARD-SERGIU	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2953/27000 1) CHIȘ CRISTIAN-LAURENTIU <i>OBSERVATII: asupra terenului in S indiviza de 29,53 mp</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 33/320 1) CHIȘ CRISTIAN-LAURENTIU	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 331, din 06/06/2022 emis de BNP VARGA VASILE;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 21094/27000 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670 <i>OBSERVATII: asupra terenului in S indiviza de 210,94 mp</i>	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 254/320 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

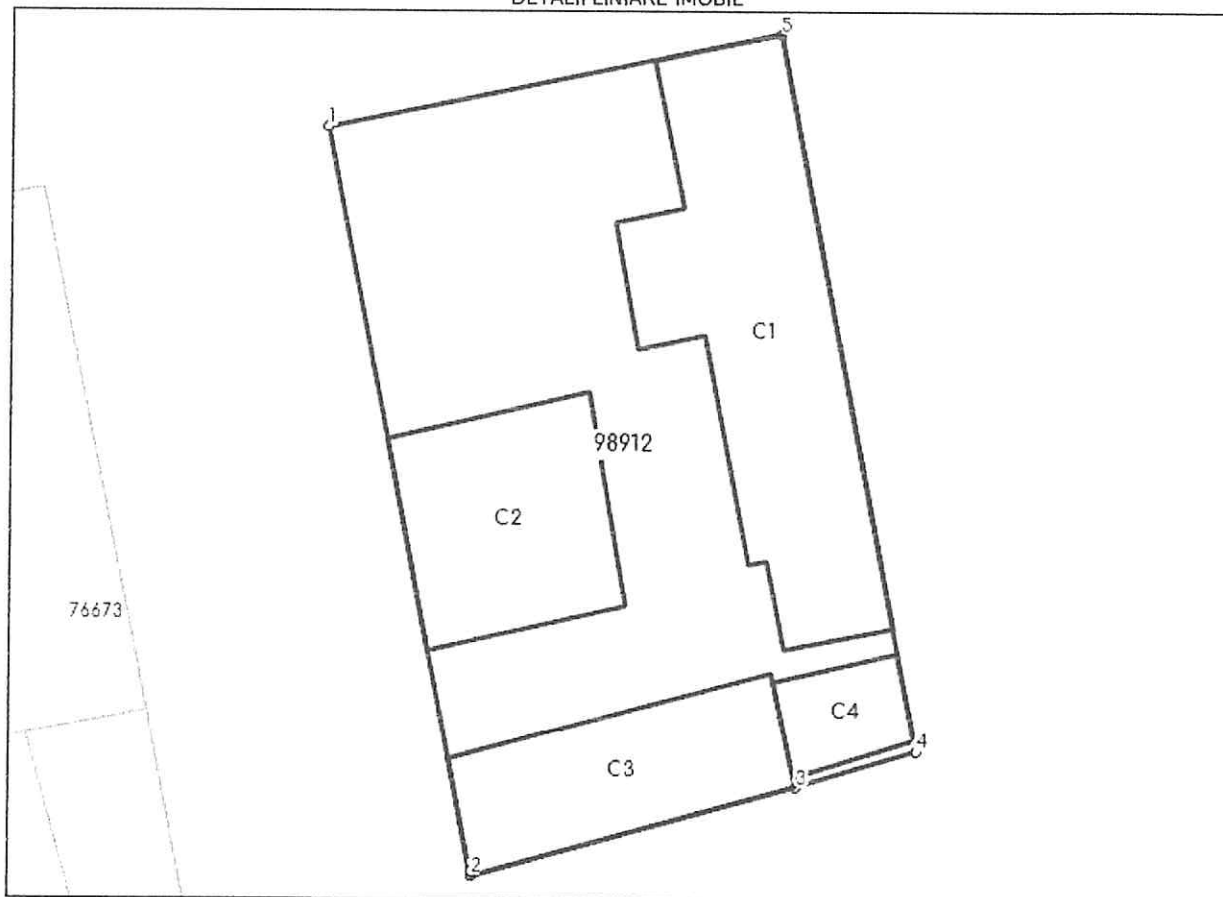
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
98912	Din acte: 270 Masurata: 267	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 270 Masurata: 267	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	98912-C1	construcții de locuințe	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; Locuinta
A1.2	98912-C2	construcții anexa	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; Anexa
A1.3	98912-C3	construcții anexa	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Anexa
A1.4	98912-C4	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Anexa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	21.173
2	3	9.375
3	4	3.506
4	5	20.254
5	1	12.862

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.2712/25-07-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

24-08-2022

Asistent Registrator,

BOGDAN NOROCEL CASARU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

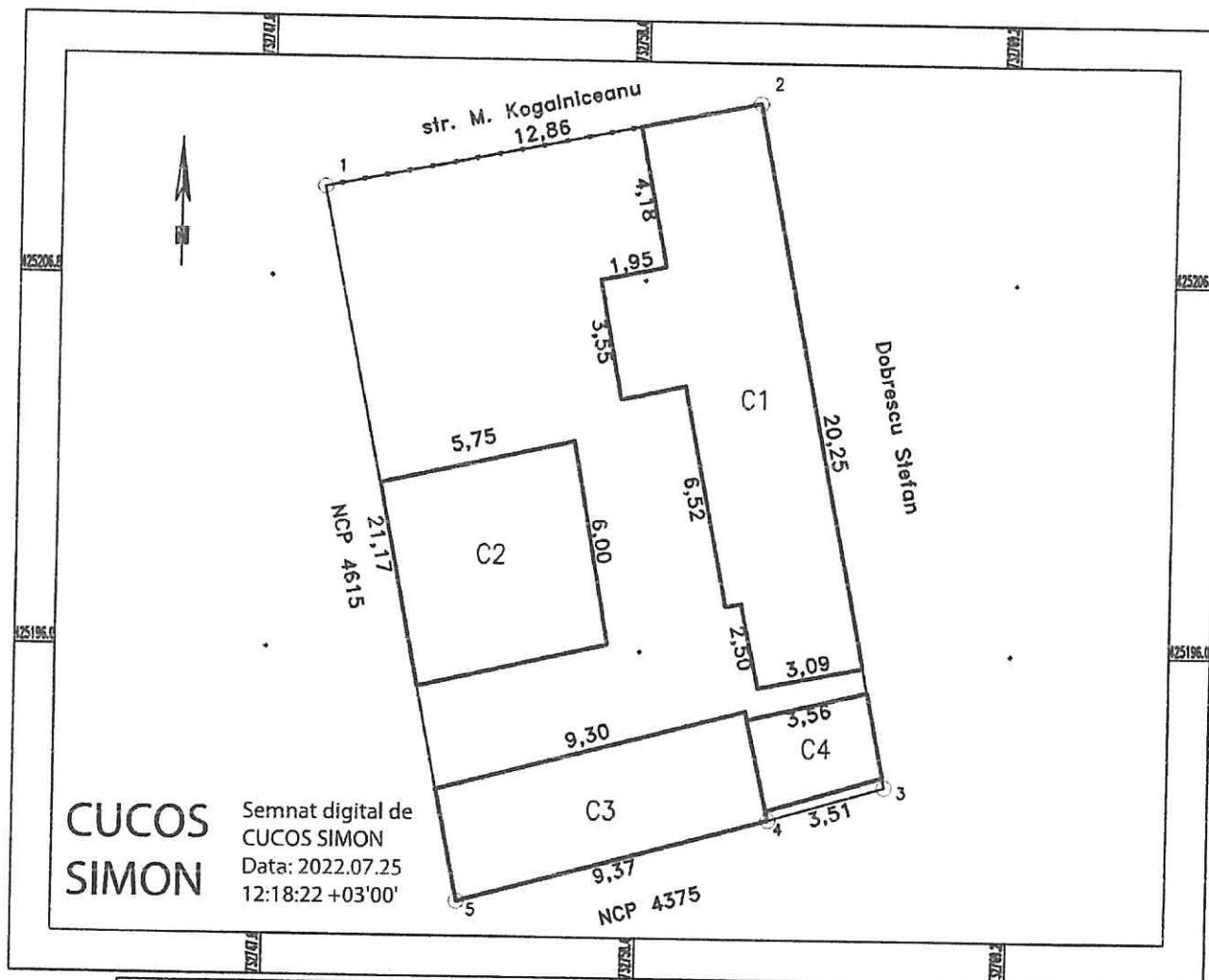
(parafa și semnătura)

Digitally signed by Norocel-Bogdan Casaru
Date: 2022.09.23 14:01:51 EEST

Scara 1:200

RGI 74528/25.07.2022

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
98912	267	Intravilan Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	Cc	267	Intre punctele: 1-2 gard metal+constructii, 2-3 constructii, 3-4-5 gard plasa+ constructii, 5-1 constructii.
TOTAL		267	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	66	Locuinta cu suprafata desfasurata de 66 mp, 1 nivel-parter
C2	CA	34	Anexa cu suprafata desfasurata de 34 mp, 1 nivel-parter;
C3	CA	31	Anexa cu suprafata desfasurata de 31 mp, 1 nivel-parter;
C4	CA	9	Anexa cu suprafata desfasurata de 9 mp, 1 nivel-parter;
TOTAL		140	
Suprafata totala masurata a imobilului = 267 mp Suprafata din acte = 270 mp			
Executant: PFA CUCOS SIMON		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. marului cadastral.	
Semnatura si stampila		Semnat digital	
Data: 19.07.2022		Data: 2022.08.09	
CUCOS SIMON		Mihaela Sirghie	
		Stampila B.C.P.I.	
		15:34:01 +03'00'	



DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatate Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa:Piata Traian Nr.14 Tel: 0239 62750

Nr. 9699 data 20-07-2022

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei CHIS CRISTIAN-LAURENTIU nr.9699C / 20-07-2022 cu domiciliul in ARAD, STR. PRIETENIEI, NR. 6, BL. 114, AP. 8 legitimata prin BI/CI/CIP/Pasaport, nr., cu CNP 1670705284394 avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar/executor/mostenitor, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1192161 se atesta urmatoarele:

CHIS EDUARD-SERGIU, CHIS CRISTIAN-LAURENTIU, MUNICIPIUL BRAILA domiciliul **Judetul BRAILA**
Localitatea BRAILA STR MIHAIL KOGALNICEANU nr.134, cnp 1650928284415 figureaza in evidenta noastra fiscala cu urmatoarele bunuri impozabile:

1. Teren proprietate : Teren cu constructii Supr.construita: 140 mp Supr.propr.: 267 mp Supr. real masurata: 26 mp) Impozit: 0.6172 lei/mp Localizare: Adresa:STR MIHAIL KOGALNICEANU nr.134
2. Cladire/constructie Destinatie: Anexe Valoare impunere: 10089. Val.imp.rezidentiala: 10089. Val.imp.nerezidentiala: 0. Val.imp.agricola: 0. Supr.desf.: 74 mp An constructie: 1960 Natura peretilor: Lemn, caramida nearsa,paianta Localizare: c2-34mp, c3-31mp, c4-9mp Adresa:STR MIHAIL KOGALNICEANU nr.134
3. Cladire/constructie Valoare impunere: 35986. Val.imp.rezidentiala: 35986. Val.imp.nerezidentiala: 0. Val.imp.agricola: 0. Supr.desf.: 66 mp An constructie: 1960 Natura peretilor: Lemn, caramida nearsa,paianta Localizare: Adresa:STR MIHAIL KOGALNICEANU nr.134

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr. crt.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati intarziere	TOTAL	Cod Taxa
1	Impozit Cladiri PF	0	0	0	0	0	40
2	Impozit Teren PF	0	0	0	0	0	39
3	Taxa Salubritate PF	0	0	0	0	0	99
	TOTAL					0	

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la OCPI in vederea

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunuri ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nici nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

F-PO-09-12.01.02.02/Rev.0.

NOTA:

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatori/bancari.
- 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: proprietate-folosinta din data...../alte situatii
- 5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
- 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.



Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatate Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piata Traian Nr. 14 Tel: 0239 62750

Nr. 9699 data 20-07-2022

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Conducatorul organului fiscal local

Vasilica Gurgu



Intocmit azi data 20-07-2022

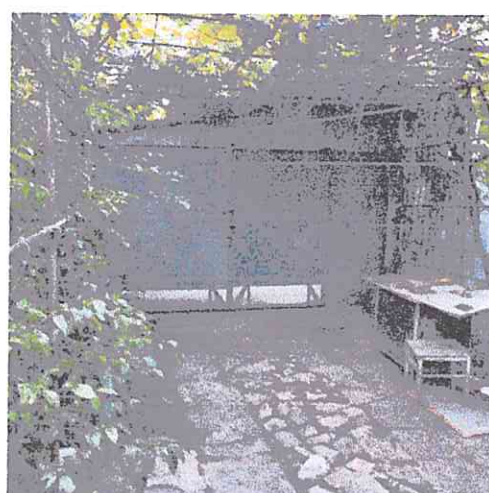
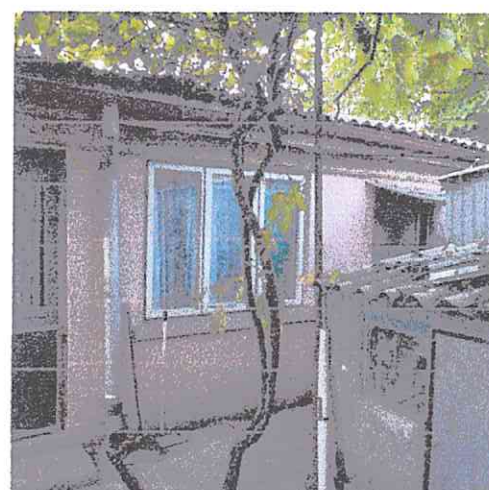
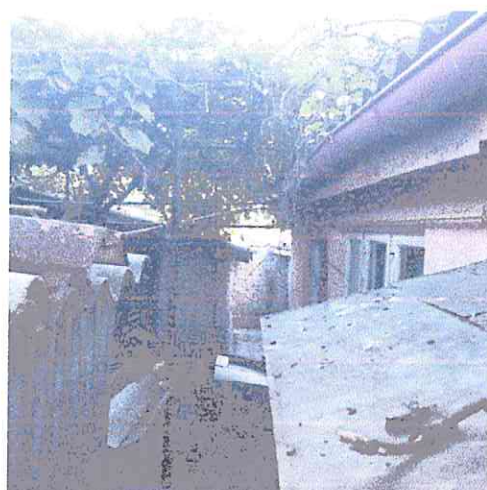
Liviu Catalin Mihai

F-PO-09-12.01.02.02/Rev.0.

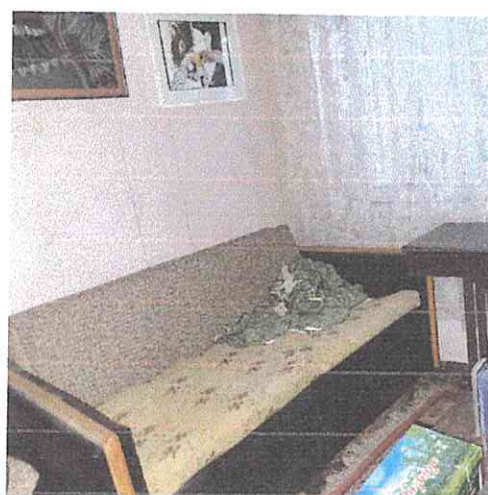
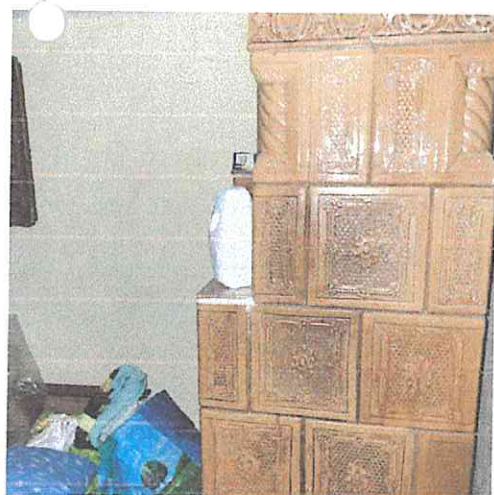
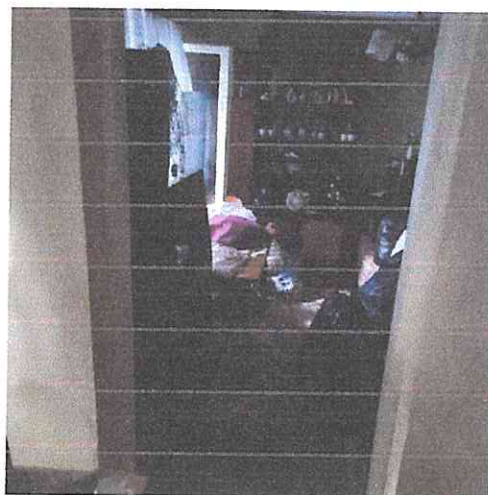
NOTA:

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabilii.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari.
- 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri..... proprietate-folosinta din data...../alte situatii
- 5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
- 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.

Anexa 2 - Fotografii proprietate subiect



Anexa 2 - Fotografii proprietate subiect



Comparabila 1 :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/8-terenuri-de-vanzare-zona-chercea-intre-237-si-10-000-mp-IDrOrz>

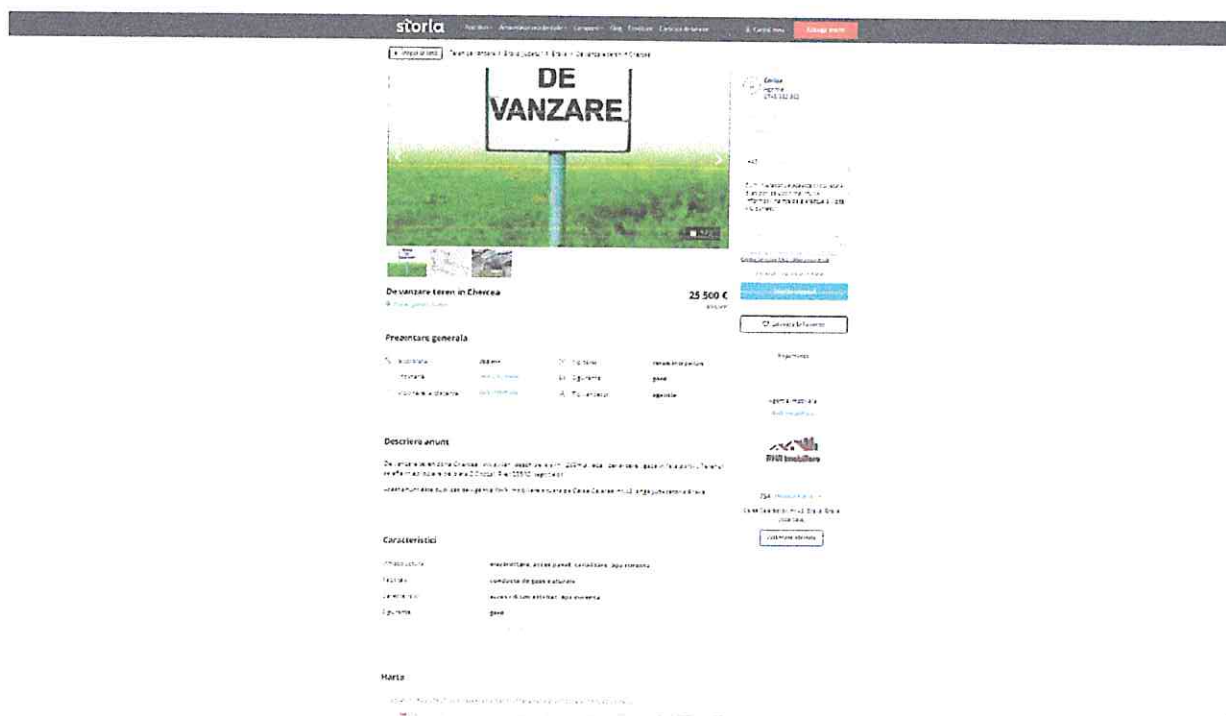
Zona Chercea - str. Sfanta Filoftea; 255mp deschidere 8 m ; 78E/mp ;(ID 2302)



Comparabila 2 :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-in-chercea-IDqEsp.html>

Zona Piata 2 Cocosi, S= 288 mp; 89E/mp;



Anexa 3

Comparabila 3 :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/8-terenuri-de-vanzare-zona-chercea-intre-237-si-10-000-mp-IDrOrz>

S= 237 mp; deschidere 9 m ; 77E/mp ;(ID 2349); Zona str. Tudor Vladimirescu



Comparabila 4 :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/8-terenuri-de-vanzare-zona-chercea-intre-237-si-10-000-mp-IDrOrz>

280mp deschidere 6 m ; 86E/mp ;(ID 2398); Zona str. Spiru Haret;



ANEXA 4 - ABORDAREA PRIN COST							
Adresa	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134						Locuinta C1
An PIF (aprox)	1960						
Descriere elemnente	Simbol catalog	Suprafață construită (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corecție manopera	Corecție distanță	
		A	B	C=AxB	D	E	
Fundatii si structura	Cladire paianta (pag. 55)	66	916.0	60458.141	1	1	60458
Acoperis	INVTZ (pag. 35)	70	383.9	26871.869	1	1	26872
Finisaj	Finisaj (pag. 55)	66	696.0	45935.867	1	1	45936
Instalatia electrica si incalzire	Instalatia electrica si 3 sobe (pag. 55)	66	133.2	8789.352	1	1	8789
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI)							142055
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FĂRĂ TVA (LEI)							119374
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI/MP)							2152.4
1. Depreciere fizica							
Subansamblu	CIB - LEI	Pondere in total CIB	Varsta (ani)	Durata de viata (ani)	Grad uzura	Pondere uzura	
Fundatii si structura	60458.14	42.56%	62	70	88.57%	37.70%	
Acoperis	26871.87	18.92%	62	70	88.57%	16.75%	
Finisaj	45935.87	32.34%	62	70	88.57%	28.64%	
Instalatia electrica si incalzire	8789.35	6.19%	62	70	88.57%	5.48%	
Total depreciere fizica						88.57%	
							125820

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare LEI
Total CIB	142,055
Depreciere fizică	125,820
Neadecvare funcțională	0
Depreciere externă	0
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI)	16,235
Cost de înlocuire net fără TVA (LEI)	13,643
Cost de înlocuire net CU TVA (EURO)	3,285
Cost de înlocuire net fără TVA (EURO)	2,761
Curs euro	4.9419
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI/mp)	246

ANEXA 4 - ABORDAREA PRIN COST							
Adresa	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134						Anexa C2
An PIF (aprox)	1960						
Descriere elemnente	Simbol catalog	Suprafață construită (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corecție manopera	Corecție distanță	
		A	B	C=AxB	D	E	
Fundatii si structura	Cladire paianta (pag. 55)	34	916.0	31145.103	1	1	31145
Acoperis	INVTZ (pag. 35)	36	383.9	13819.818	1	1	13820
Finisaj	Finisaj (pag. 55)	34	696.0	23663.931	1	1	23664
Instalatia electrica si incalzire	Instalatia electrica si 3 sobe (pag. 55)	34	133.2	4527.848	1	1	4528
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI)							73157
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FĂRĂ TVA (LEI)							61476
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI/MP)							2151.7
1. Depreciere fizica							
Subansamblu	CIB - LEI	Pondere in total CIB	Varsta (ani)	Durata de viata (ani)	Grad uzura	Pondere uzura	
Fundatii si structura	31145.10	42.57%	62	70	88.57%	37.71%	
Acoperis	13819.82	18.89%	62	70	88.57%	16.73%	
Finisaj	23663.93	32.35%	62	70	88.57%	28.65%	
Instalatia electrica si incalzire	4527.85	6.19%	62	70	88.57%	5.48%	
Total depreciere fizica						88.57%	64796

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare LEI
Total CIB	73,157
Depreciere fizică	64,796
Neadeccvare funcțională	0
Depreciere externă	0
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI)	8,361
Cost de înlocuire net fără TVA (LEI)	7,026
Cost de înlocuire net CU TVA (EURO)	1,692
Cost de înlocuire net fără TVA (EURO)	1,422
Curs euro	4.9419
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI/mp)	246

ANEXA 4 - ABORDAREA PRIN COST							
Adresa	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134						Anexa C3
An PIF (aprox)	1960						
Descriere elemnente	Simbol catalog	Suprafață construită (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corecție manopera	Corecție distanță	G=CxDxExF
		A	B	C=AxB	D	E	
Fundatii si structura	Cladire paianta (pag. 55)	31	916.0	28397.006	1	1	28397
Acoperis	INVTZ (pag. 35)	33	383.9	12668.167	1	1	12668
Finisaj	Finisaj (pag. 55)	31	696.0	21575.937	1	1	21576
Instalatia electrica si incalzire	Instalatia electrica si 3 sobe (pag. 55)	31	133.2	4128.332	1	1	4128
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI)							66769
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FĂRĂ TVA (LEI)							56109
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI/MP)							2153.9
1. Depreciere fizica							
Subansamblu	CIB - LEI	Pondere in total CIB	Varsta (ani)	Durata de viata (ani)	Grad uzura	Pondere uzura	
Fundatii si structura	28397.01	42.53%	62	70	88.57%	37.67%	
Acoperis	12668.17	18.97%	62	70	88.57%	16.80%	
Finisaj	21575.94	32.31%	62	70	88.57%	28.62%	
Instalatia electrica si incalzire	4128.33	6.18%	62	70	88.57%	5.48%	
Total depreciere fizica						88.57%	59139

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare LEI
Total CIB	66,769
Depreciere fizică	59,139
Neadekvare funcțională	0
Depreciere externă	0
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI)	7,631
Cost de înlocuire net fără TVA (LEI)	6,412
Cost de înlocuire net CU TVA (EURO)	1,544
Cost de înlocuire net fără TVA (EURO)	1,298
Curs euro	4.9419
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI/mp)	246

ANEXA 4 - ABORDAREA PRIN COST							
Adresa	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 134						Anexa C4
An PIF (aprox)	1960						
Descriere elemnente	Simbol catalog	Suprafață construită (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corecție manopera	Corecție distanță	
		A	B	C=AxB	D	E	
Fundatii si structura	Cladire paianta (pag. 55)	9	916.0	8244.292	1	1	8244
Acoperis	INVTZ (pag. 35)	10	383.9	3838.8384	1	1	3839
Finisaj	Finisaj (pag. 55)	9	696.0	6263.9818	1	1	6264
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI)							18347
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FĂRĂ TVA (LEI)							15418
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA (LEI/MP)							2038.6
1. Depreciere fizica							
Subansamblu	CIB - LEI	Pondere in total CIB	Varsta (ani)	Durata de viata (ani)	Grad uzura	Pondere uzura	
Fundatii si structura	8244.29	44.94%	62	70	88.57%	39.80%	
Acoperis	3838.84	20.92%	62	70	88.57%	18.53%	
Finisaj	6263.98	34.14%	62	70	88.57%	30.24%	
Total depreciere fizica						88.57%	16250

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare LEI
Total CIB	18,347
Depreciere fizică	16,250
Neadeccvare funcțională	0
Depreciere externă	0
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI)	2,097
Cost de înlocuire net fără TVA (LEI)	1,762
Cost de înlocuire net CU TVA (EURO)	424
Cost de înlocuire net fără TVA (EURO)	357
Curs euro	4.9419
Cost de înlocuire net cu TVA (LEI/mp)	233