

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 689

din 25.11.2022

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 54,00 mp, indiviz din 304,00 mp, situat în Brăila, str. Avram Iancu nr. 12, NCP 98909, în favoarea solicitantului , teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 29963/29.09.2022;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 293/30.05.2022, anexa 6.125, poziția nr. 1;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 54,00 mp, indiviz din 304,00 mp, situat în Brăila, str. Avram Iancu nr. 12, NCP 98909, în favoarea , teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestuia.

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

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **10,08 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



TUDOSE DANIEL

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR 1
LA HCLM NR 689/25.11.2022

10-2022-01/2022-001

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
304	304	Jud. BRAILA, mun. Braila, str. Avram Iancu, nr. 12
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	304	Intre pct 1-2-3 gard lemn, 3-4 gard metalic, 4-5-6 gard plasa, 6-...-10 gard lemn, 10-1 c-lie
TOTAL		304	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constructie la sol(mp)	Mentuni
1	CL	128	locuinta anexa(wc)
2	CA	1	
TOTAL	129	-	

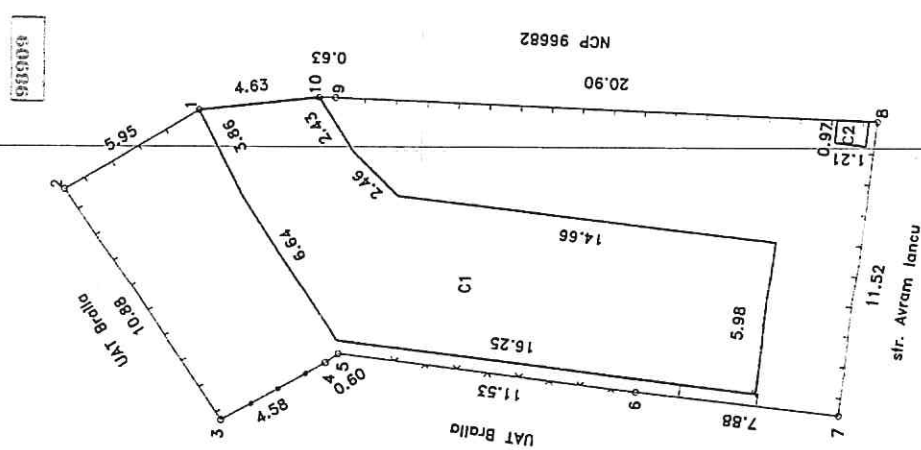
Suprafata totala masurata=304mp
Suprafata din acte=250mp

RECEPTIONAT:

Executanti: SC INFOTOP SRL
SERIA: RO-B-J, NR. 3881/2019, CLASIFICARE REGIONALE SI ADM. PUBLICA
PFA VERONICA CLAUDIA JIANU
SERIA: RO-B-J, NR. 1513/2019, CLASIFICARE REGIONALE SI ADM. PUBLICA
Data: 01/04/2022

Fanica Geangos

Semnat digital de
Fanica Geangos
Data: 2022.07.11
135944103007



ANEXA NR 2
LA HCLM NR. 689/25.11.2022

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria curti constructii situat in Mun. Braila, strada Avram Iancu nr. 12, jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real masurat	din acte			
98909	98909/Braila	304 m ²	250 m ²	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	curti constructii	deplin- Primaria Braila

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

Proprietar: Mun. Braila

BENEFICIAR : Partenie Gheorghe, Mun. Braila

Data evaluarii: 21.09.2022

Data raportului: 26.09.2022

Data inspectiei : 21.09.2022

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului.



Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: LAZAR MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;
Nr. legitimatie 18540; specializarea EPI / EBM

Adresa : Braila, strada Școlilor, nr.1

Contact: tel 0740108586; fax 0239-634904 email : lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care mi-au fost puse la dispoziție și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persona care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe parti implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus ca informațiile prezentate de aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța 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 cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren în suprafața de 250 mp conform act, 304 mp real măsurat categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Avram Iancu, nr 12, jud Braila, înscris în CF 98909/Mun. Braila, având nr. cadastral 98909 aparțin Municipiului Braila, Domeniul privat.

Pe teren a fost identificată o construcție cu destinația locuință în suprafața construită la sol de 128 mp și o construcție cu destinația anexă în suprafața construită la sol de 1 mp, înscrisă în Cartea Funciara nr. 98909, sub nr cad 98909-C1, respectiv nr. cad 98909-C2, care NU face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate asupra construcției este detinut în mod exclusiv de

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciara	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real măsurat	din acte			
98909	98909/Braila	304 m ²	250 m ²	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	curți construcții	deplin- Primaria Braila

Scopul evaluării - stabilirea redevenței lunare/anuale; stabilirea superficiei cu titlu oneros pt suprafața de 304 mp aparținând Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea valorii de piață a proprietății de mai sus, în vederea constituirii unui drept de suprafață și estimarea redevenței-superficiei

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.*”

Data evaluării : 21.09.2022 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de 4.9436 lei/euro.

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile si documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport.

Au fost consultate ofertele agentilor imobiliare, publicatiile de specialitate privind piata terenurilor, etc.

De asemenea, consultantul a utilizat informatii existente in arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluarii - metode de evaluare.

In functie de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordari pentru determinarea valorii, abordari larg acceptate de institutiile financiare, instante de judecata, companii, etc. si recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;
- abordarea prin venit.

Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca **pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 304 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Avram Iancu, nr 12, jud Braila, inscris in CF 98909/Mun. Braila, avand nr cadastral 98909. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de supraficie este de 58.829 lei echivalentul a 11.900 euro la data de 21.09.2022.

curs BNR la 21.09.2022

lei/euro

4.9436

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
98909	98909/Braila	304 m²	250 m²	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	11,900 €	58,829 lei	39.00 €/m²	192.80 lei/m²

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	192.80 lei/m ²	lei/mp
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	304 m²	mp
Valoare teren (lei)	58,600 lei	valoare lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE		
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	10.08 lei/m²	
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	3,065 lei/an	

Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.84 lei/m²/luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	255 lei/luna

Ipoteze restrictive

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant si reprezentantul beneficiarului.

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobandit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv planurile terenului si documentatia cadastrala

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat constructiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente,

circulare sau in declaratii, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de suprafata și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul considera că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în trei exemplare, toate originale, doua fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Lazar Mihaela
Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata de 250 mp din acte, 304 mp real masurat categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Avram Iancu, nr 12, jud Braila, inscris in CF 98909/Mun. Braila, avand nr. cadastral 98909 apartin Municipiului Braila, Domeniul privat.

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Categorie	Drept proprietate
	nou	real masurat	din acte			
98909	98909/Braila	304 m ²	250 m ²	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	curti constructii	deplin- Primaria Braila

Pe teren a fost identificata o constructie cu destinatia locuinta in suprafata construita la sol de 128 mp si o constructie cu destinatia anexa in suprafata construita la sol de 1 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 98909, sub nr cad 98909-C1, respectiv nr. cad 98909-C2, care NU face obiectul evaluării.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila in suprafata de 250 mp din acte, 304 mp real masurat; conform extrasului de CF 98909/Braila. In cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul si utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea **valorii de piata** a proprietatii mai sus amintite in vederea **constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, stabilirea redeventei in lei/mp/luna si lei/mp/an**.

Client:

Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2022. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 21.09.2022.

Data raportului este 26.09.2022.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in data de 21.09.2022 in prezenta solicitantului raportului,

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2022:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societatii evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:

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

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (în cazul imobilizarilor corporale mobile specializate premisa evaluării este aceea ca transferul se va face impreuna cu amplasamentul/componenta imobilara, in ipoteza („instalat / montat pe amplasament”));

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

- Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Studiul de evaluare a avut în vedere standardele din domeniul evaluării și standardele internaționale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justă (de piață) care se definește în continuare conform standarde.

„ Valoarea de piață a proprietatii imobiliare reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri “.

- Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștința de cauză într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.

- Valoarea de piață pentru utilizarea existentă

„ Valoarea de piață pentru utilizarea existentă reprezintă suma estimată pentru care o ciadire ar putea fi schimbată, la data evaluării, pe baza ipotezii de continuare a utilizării actuale, dar presupunând ca imobilul este liber/neocupat, între un cumparator hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere “.

Proprietate imobiliară : Terenul fizic și toate bunurile care în mod natural fac corp comun cu acesta, precum și acele componente care sunt atașate terenului de către oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 21.09.2022 de 4,9436 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 98909/Mun Braila

⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2022 precum si a ghidurilor ANEVAR 2022;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitanti, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea

acestora. În conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu

are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, 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;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

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.

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 relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

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.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar dacă pe teren se afla edificat construcția cu destinația rezidențială, cu suprafața de 23 mp.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

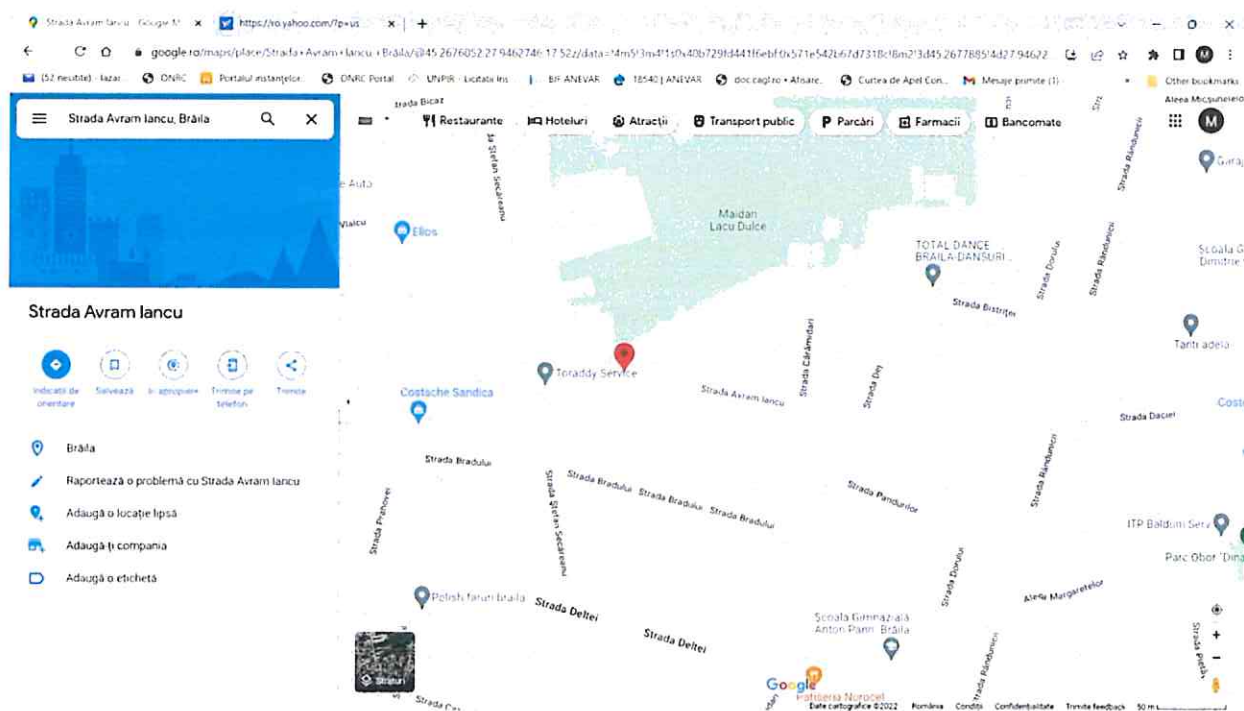
2.1. Prezentare generala

Teren in suprafata de 250 mp din acte, 304 mp real masurat categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Avram Iancu, nr 12, jud Braila, inscris in CF 98909/Mun. Braila, avand nr. cadastral 98909 apartin Municipiului Braila, Domeniul privat.

Pe teren a fost identificata o constructie cu destinatia locuinta in suprafata construita la sol de 128 mp si o constructie cu destinatia anexa in suprafata construita la sol de 1 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 98909, sub nr cad 98909-C1, respectiv nr. cad 98909-C2, care NU face obiectul evaluarii

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator , in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul, este zona Cartierul 1 Mai, zona 3 a Mun Braila, pe strada Avram Iancu nr. 12.



ZONA 3

1.Limite:Este o zona raspandita in trei subzone

a)Subzona Cartier Viziru III-partial Ansamblul Buzaului-partial-Cartier Radu Negru de la Calea calarasilor la str.Simion Barnutiu si de la Sos.Buzaului la str. Chisinau

b) Subzona partial Cartier 1 Mai-Sos. Baldovinesti de la linia ferata la str.Stefan Secareanu, Comuna din Paris, Ceahlaului, Victor Vargolici ,Sos. Baldovinesti(o include)

c) Subzona Cartier Brailita, de la pod Brailita(calea ferata) la str.Targovistei(o include) si de la str. Industriei (o include) la str.Viilor

Concluzie privind zona de amplasare: Zona neinteresanta pentru potentialii investitori avand in vedere localizarea periferica.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelalte piete. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosintei acestora nu implica si transportul efectiv al bunului, iar fiecare cladire vanduta sau cumparata este diferita de celelalte prin pozitionare, alcatuire, infrastructura aferenta etc.

In ceea ce priveste zona analizata in care se afla proprietatea subiect, respectiv zona limitrofa/periferica a loc Braila, factorii care influenteaza in mod negativ cererea in aceasta zona sunt reprezentati de:

- infrastructura nu foarte bine dezvoltata;

- zona periferica a localitatii;
- acces ingreunat la mijloacele de transport in comun, la institutiile de invatamant, lacase de cult etc ;
- Acces pietonal si auto ingreunat;
- Vecinatati atipice ;

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

2.3.1. Analiza pietei specifice. Analiza cererii si a ofertei

Imobilul evaluat este teren intravilan .

Aria pietei este una urbana, si apartine unei zone limitrofe de tip rezidential.

Valorile de piata a terenurilor similare inregistreaza o usoara crestere in zona analizata , crestere datorata in principal reabilitarii strazilor din cartierul Chercea.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- redusa pe de o parte din cauza politicii monetare a bancii centrale, a politicii de risc a bancilor in acordarea creditelor, lipsei de lichiditati si pe de alta parte cererea este redusa datorita amplasarii terenului;

Caracteristici oferta:

- oferta de terenuri libere in zona analizata este destul de redusa.

In zona sunt totusi proprietati imobiliare oferite la vanzare (teren +constructii) la preturi reduse de tranzactionare . Multitudinea de astfel de oferte regasite de timp indelungat in piata atesta faptul ca cererea de astfel de proprietati este redusa.

De asemenea, zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se caracterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale ale caror solutie constructiva predominanta este din chirpici sau BCA-uri. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri medii spre mici.

In ceea ce priveste cotaia terenurilor situate in zona 3 a orasului, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata la 35 euro/mp si poate ajunge chiar si la 60euro/mp pentru terenuri cu deschidere mai generoasa si amplasare superioara

Ca si o concluzie a celor expuse anterior: cererea mai mica decat oferta piata a cumparatorului.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor , implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierii, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecieria functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1 . Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul

anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare” . Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata , proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Utilizarea trebuie sa fie:

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- › **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila si este evaluat in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.
- › **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului ;
- › **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin

construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren construibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii , in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii - rezidentiale.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual , cea ca teren cu dest curti constructii -rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:

- metoda comparatiei directe de piata
- metoda proportiei (alocariei);
- metoda extractiei;
- metoda parcelarii;
- metoda reziduala;
- metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor

proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietățile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafața, dezvoltare potențială etc.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

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

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 4 proprietăți comparabile.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;

- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile , amplasamentul, caracteristicile fizice si economice , utilizarea, etc.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta minima de terenuri pentru vanzare , informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vanzatori si de la agentii imobiliare.

In cazul terenului subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a cinci comparabile a caror caracteristici principale sunt prezentate in Anexa 2, astfel:

Fişa de colectare a informaţiilor de piaţă

Elemente de comparaţie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafaţă (mp)	304 m²	452 m²	300 m²	452 m²	500 m²	272 m²
Preţ de ofertă(euro/mp)		53.00 €/m²	43.00 €/m²	53.00 €/m²	65.00 €/m²	74.37 €/m²
Marja de negociere(euro/proprietate)		10%	10%	10%	10%	10%
Pret oferta-marja de negociere(euro/proprietate)		47.70	38.70	47.70	58.50	66.93
Localizare	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	Zona cart 1 Mai, Lacu Dulce	str Cantonului, zona Chercea	str Decebal Apollo	Str Minerva cu Rm Sarat	str Bradului, Cart Lacu Dulce
Zona in cadrul localitatii	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 4
Destinaţie	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Situatia actuala	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	construit
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	apa, en el	pe prop	similar	la limita prop	similar	similar
Forma in plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Deschidere	11.52	8	12	8.00	25.00	7.00
Raportul laturilor	0.44	0.14	0.48	0.14	1.25	0.18
Acces	drum de acces asfaltat	similar	similar	similar	similar	similar
Influenta coltului	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Adresa site anunt		https://lajumat.ro/8-terenuri-zona-chercea-suprafete-intre-237-si-10000-mp-14152664.html	https://lajumat.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html	https://lajumat.ro/teren-intravilan-14218267.html	https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-braila-braila-5159696	https://imobiliare-braila.ro/index.php?page=item&id=2390

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Grila datelor de piață - analiza comparativă						
Teren intravilan curti constructii, loc Braila, str Avram Iancu, nr.12, jud Braila						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabil a A	Comparabil a B	Comparabil a C	Comparabil a D	Comparabil a E
Preț de ofertă (€/mp)	-	53.00	43.00	53.00	65.00	74.37
Marjă de negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Preț estimat de vânzare (€/mp)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	47.69 €/m²	58.49 €/m²	66.92 €/m²
Ajustări specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	47.69 €/m²	58.49 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	47.69 €/m²	58.49 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	47.69 €/m²	58.49 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	47.69 €/m²	58.49 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Condiții de	curente	curente	curente	curente	curente	curente

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

pieță						
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	47.69 €/m²	58.49 €/m²	66.92 €/m²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabil la A	Comparabil la B	Comparabil la C	Comparabil la D	Comparabil la E
Ajustări specifice proprietății						
Localizare	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	Zona cart 1 Mai, Lacu Dulce	str Cantonului, zona Chercea	str Decebal Apollo	Str Minerva cu Rm Sarat	str Bradului, Cart Lacu Dulce
	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3
		similar	similar	Superior- mai ap de zone de interes public	superior, zona vile	similar
Ajustare (%)		0%	0%	-10%	-20%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	-4.77	-11.70	0.00
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²
Explicații ajustări	pt Comp C care se afla in apropierea de zonele de interes public (piata mare, institutii bancare si de cult) a fost necesara o ajustare negativa de aprox 5 euro/mp reprezentand aprox 10%. Pentru Comp D care se afal in cartierul nou rezidentila Minerva ajustarea este de 12 euro/mp aprx 20%					
Suprafața amplasament (mp)	304.00	452.00	300.00	300.00	500.00	452.00
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări, comparabile similare ca si dimensiuni					
Utilități disponibile	apa, en el	similar	la limita prop	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări					
Acces	public	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²

Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Deschidere (ml)	11.52	8	12	8	25	7
Raportul laturilor	0.44	0.14	0.48	0.48	0.34	0.14
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Forma în plan/topografie	neregulată/plan	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²
Utilizare (CMBU)	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		47.69 €/m²	38.69 €/m²	42.92 €/m²	46.79 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari					
Situatia actuala	teren construit	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	construit
Ajustare (%)		-10%	0%	-10%	-10%	0%
Ajustare (€)		-5	0	-4	-5	0
Preț ajustat (€)		42.92 €/m²	38.69 €/m²	38.63 €/m²	42.11 €/m²	66.92 €/m²
Explicatii ajustari	Pentru terenurile libere de constructii s-a aplicat o ajustare de 10% avand in vedere ca terenul subiect este construit					
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		-10.00%	0.00%	-20.00%	-30.00%	0.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		-4.77	0.00	-9.06	-16.38	0.00
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabil la A	Comparabil la B	Comparabil la C	Comparabil la D	Comparabil la E
Preț ajustat (€)		42.92 €/m²	38.69 €/m²	38.63 €/m²	42.11 €/m²	66.92 €/m²
Ajustare totală brută procentuală (%)		10%	0%	20%	30%	0%
Ajustare totală brută absolută (€)		9.54	0.00	9.06	16.38	0.00

Comparabila cu cea mai mică ajustare bruta absoluta si care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila A astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei A, respectiv 43 eur/mp rotunjit						
Suprafața amplasament (mp)	304 m ²		Pret euro/mp	39.00 €/m ²		192.80 lei/m ²
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)				11,900 €		
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)				58,829 lei		

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile B unde Pret corectat/mp = 39 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 193 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica, terenul dispune de aceleasi utilitati.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul B, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 304 mp proprietate Mun Braila este de 39 euro/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 3, zona in care se incadreaza si terenul evaluat, conform grilei notariale 2022.

Astfel, teren zona 3 este cotate la 320 lei/mp, terenul liber de constructii echivalentul a 64 eur/mp la data evaluarii.

2022- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila		
MUNICIPIUL BRAILA		
TERENURI		
Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret Lei/ mp
1.	Zona 0	750
2.	Zona 1	625
3.	Zona 2	470
4.	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5.	Zona 4 + Str.Teiului, str.Frasin, cart.SITAS	150 150
Teren intravilan agricol **		
6.	Sos.Rm. Sarat	70
7.	Sos. de Centura	70
8.	Sos.Focsani	70
9.	Sos.Baldovinesti	70
Teren extravilan lei/ha		
1.	Extravilan Braila	45.000

NOTA
Pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 ml, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decat 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.
** S-a luat in considerare ca terenurile au deschidere la soselele nationale.
- Daca NU au deschidere la soselele nationale se poate aplica o reducere a valorii cu 10%.
- In situatia in care terenul intravilan agricol se afla in alte zone decat cele de mai sus, se va lua in considerare zona corespunzatoare cea mai apropiata si se va diminua cu 15 %. (valabil si pentru terenurile situate in judet).
• Pentru terenurile intravilane sau extravilane, categoria curti- constructii, apartinand fastelor platforme industriale sau agricole, din tot judetul, valorile se vor diminua cu 65% din valoarea terenului corespunzatoare zonei respective.

Estimarea redeventei- superficiei

Conform *prevederilor legale* „, limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i} \quad r/s = \text{redeventa-superficia anuala}$$

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

R_i = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda	
1	Aug-22	5.50%	5.50
2	iulie 2022	4.75%	4.75
3	iunie 2022	3.75%	3.75
4	mai.2022	3.75%	3.75
5	apr.2022	3.00%	3.00
6	mar.2022	2.50%	2.50
7	feb.2022	2.50%	2.50
8	ian.2022	2.00%	2.00
9	dec.2021	1.75%	1.75
10	nov.2021	1.75%	1.75
11	oct.2021	1.50%	1.50

MEDIA	2.73%
--------------	-------

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior		1.00%
conditii economice		0.50%
management		0.50%
Risc interior		0.50%
localizare		0.25%

dimensiune/calitatea spatiului		0.25%
TOTAL		1.50%

K =2.73 % +1,5 % =4.23%	19.12
-------------------------	-------

Calculul se va efectua pentru suprafata de 304 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafacie;

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1 / (1 + k)^i$$

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	192.80 lei/m ²	lei/mp
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	304 m²	mp
Valoare teren (lei)	58,600 lei	valoare lei

PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	10.08 lei/m ²
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	3,065 lei/an

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.84 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	255 lei/luna

curs BNR la 21.09.2022	lei/euro	4.9436
------------------------	----------	--------

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;

- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 304 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Avram Iancu, nr 12, jud Braila, inscris in CF 98909/Mun. Braila, avand nr cadastral 98909. Braila evaluat in vederea constituirii unui drept de supraficie este de 58.829 lei echivalentul a 11.900 euro la data de 21.09.2022.

curs BNR la 21.09.2022	lei/euro	4.9436
------------------------	----------	--------

Centralizator proprietate imobiliară evaluată								
Nr. Cad.	Nr. Carte Funciară	Suprafață teren		Adresa	Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	nou	real masurat	din acte		EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
98909	98909/Braila	304 m ²	250 m ²	Loc. Braila, strada Avram Iancu nr.12, jud Braila	11,900 €	58,829 lei	39.00 €/m ²	192.80 lei/m ²

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	192.80 lei/m ²	lei/mp
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	304 m ²	mp
Valoare teren (lei)	58,600 lei	valoare lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE		
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	10.08 lei/m ²	
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	3,065 lei/an	

Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.84 lei/m ² /luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	255 lei/luna

Expert Evaluator EPI, EBM
Ec. Lazar Mihaela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA 1-poze imobil



Anexa 2 -COMPARABILE

<https://lajumate.ro/8-terenuri-zona-chercea-suprafete-intre-237-si-10000-mp-14152664.html>

8 Terenuri zona Chercea, suprafete intre 237 si 10.000 mp

77 EUR

77 EUR

0721321285

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Cautari Frecvente

Casa de vanzare

Apartament 2 camere

Apartament 3 camere

Apartamente 2 camere

Garsoniera

Zona	Chercea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	237
Utilitati	Nu		

Terenuri Chercea de vanzare, intre 237 - 10.000mp, de la 51Euro/mp

Vezi pozitionarea pe harta atasata

- * 237mp deschidere 9 m , 77E/mp ,(ID 2349)
- * 1944mp deschidere 36 m ; 51E/mp ,(ID 1678)
- * 452mp deschidere 8 m , 53E/mp ,(ID 2222)
- * 10.000mp deschidere 150 m ; posibil folozare; 20E/mp ,(ID 1673)
- * 2500mp deschidere 70 m , 38E/mp ,(ID 1954)
- * 9.000mp deschidere 30 m ; 70E/mp ,(ID 1679)
- * 255mp deschidere 8 m ; 78E/mp ,(ID 2302)
- * 280mp deschidere 6 m ; 86E/mp ,(ID 2398)

Persoana de contact Cristi - 0752-445-301

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html>

Harta strazi Avram Iancu din Braila x | <https://ro.yahoo.com/ro-us> x | unepro.ro - UNIVERSA NATIONALA x | VALORI INFORMATIVE DE VANZ x | Teren intravilan Chercea 13.000 x | +

lajumate.ro Teren intravilan Chercea 13767394.html

DNRC Portalul instantelor DNRC Portalul UNPR Locuitor.ro BIF ANEVAR 18540 ANEVAR doc.cagro.ro Afisare Cutrea de Apel Con Mesaje primite (1) Other bookmarks

Arhivă, Anunțuri imobiliare, Anunțuri imobiliare, Anunțuri imobiliare, Anunțuri imobiliare, Anunțuri imobiliare

Terenuri din:

- Județul Braila
- Braila
- Cazasu
- Silistea
- Faurei
- Chiscani
- Varsatura
- Silistaru
- Olaneasca

Teren intravilan Chercea

Braila, Braila

13.000 EUR

Zona	Chercea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafața teren (m²)	300
Utilități	Nu		

0743099921

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#)

ABONARE

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-14218267.html>

Harta strazi Avram Iancu din Braila x | <https://ro.yahoo.com/ro-us> x | unepro.ro - UNIVERSA NATIONALA x | VALORI INFORMATIVE DE VANZ x | Teren intravilan 452 mp x | Strada Decebal - Google x | +

lajumate.ro Teren intravilan 14218267.html

DNRC Portalul instantelor DNRC Portalul UNPR Locuitor.ro BIF ANEVAR 18540 ANEVAR doc.cagro.ro Afisare Cutrea de Apel Con Mesaje primite (1) Other bookmarks

lajumate.ro

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Salvează anunțul

Cautări Frecvente:

- Garsoniera
- Apartament 4 camere
- Casa de vanzare
- Apartamente 2 camere
- Teren

Teren intravilan 452 mp

Braila, Braila

452 EUR

Zona	Apollo	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafața teren (m²)	452

0748228891

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#)

ABONARE

Vând teren intravilan 452 mp, liber fără construcții, cu o deschidere de 8 m situat pe strada Decebal, zona pod Apollo. Utilități apă, curent, electricitate și gaze se pot racorda foarte ușor. Pretul pe metru pătrat este de 53 euro. Mai multe detalii la telefon.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-braila-braila-5159696>

Harta strazi Avram Iancu x sunpro - UNIUNEA NAT x VALORI INFORMATIVE DE x Teren de vanzare in Braila x Strada Decretal - Google x (50 necitite) - lazarmihaela x

imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-braila-braila-5159696

DNRC Portalul esantelor DNRC Portal UNPR Licenta ins. BR ANEVAR 18540 ANEVAR doc cargo + Abnare Curtea de Apel Con. Mesaje primite (1) Other bookmarks

imoradar24 Radarul proprietăților din România **Adauga anunt gratuit** Contul tau

Teren de vânzare in Braila la 32.500 €
Acasa > Braila > Braila > Teren intravilan Minerva

Proprietar verificat

Salvează Distribuie

Proprietar
Direct proprietar verificat
0749 vezi numărul »
Chat WhatsApp »
Produs pe: 23.06.2022 Actualizat pe: 24.06.2022

32.500 € Str. Nicolae 28 zile în urmă

KMNE4220036713 - pdf

Harta strazi Avram Iancu x sunpro - UNIUNEA NAT x VALORI INFORMATIVE DE x Teren de vanzare in Braila x Strada Decretal - Google x (50 necitite) - lazarmihaela x

imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-braila-braila-5159696

DNRC Portalul esantelor DNRC Portal UNPR Licenta ins. BR ANEVAR 18540 ANEVAR doc cargo + Abnare Curtea de Apel Con. Mesaje primite (1) Other bookmarks

32.500 € Str. Nicolae 28 zile în urmă

Teren intravilan Minerva [Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m²:	65 €	Deschidere stradala	25 m
Suprafata utila	500 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

[Descriere](#)

500 mp Teren intravilan Minerva intrare din Rm Sarat, deschiderea 25.01m, utilitati, detalii la telefon.

[Adresa](#)

str. rm Sarat

[Harta](#)

[Vezi harta](#)

[Proprietăți similare](#)

KMNE4220036713 - pdf

Show all x

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

<https://imobiliare-braila.ro/index.php?page=item&id=2390>



Like 16 Share 16

Vânzare teren cu casa demolabila, suprafata de 272 mp (D=7m), str. Bradului, cart. Lacu Dulce. Toate actele la zi. Organizare de santier pentru electricitate. Autorizatiile de demolare si construire pot fi reinnoite.

Suprafata Utila (Mp): 272 Mp

Oferit De: Proprietar

Zona: Lacu Dulce

Telefon: 0762613091

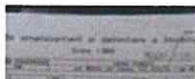
PRET : 100000.00 LEI

Trimite mesaj pe WhatsApp

ANUNTURILE LUI MAGY BLONDE

Anunt Vizionat de 154 ori

Anunțuri Asemănătoare



XMME4220036713 .pdf

Show all