

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 221

din 27.04.2023

Privind: Aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 250,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Semenik nr. 5, NCP 85493, teren pe care se află edificată construcția C1, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Grozea Iulian, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 18718/03.02.2023, raportul de specialitate al Comisiei de analiză numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. 448/10.02.2020, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 555 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 161/28.04.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 475/17.09.2020;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 250,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Semenik nr. 5, NCP 85493, teren pe care se află edificată construcția C1, proprietatea acestuia.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1, se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului în suprafață de 250,00 mp, situat în Brăila, str. Semenik nr. 5, în cuantum de **58.000,00 lei fără T.V.A.**, respectiv **69.020,00 lei cu T.V.A.**, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului se va face într-o singură tranșă, în termen de 60 de zile de la data comunicării beneficiarului a prezentei hotărâri. Neplata prețului în termenul de 60 de zile, atrage încetarea aplicabilității de drept a prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică la un notar public desemnat de comun acord, între reprezentantul Municipiului Brăila împuternicit în acest sens de Primarul Municipiului Brăila și solicitant.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85493	250	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

ANEXA NR. 1

LA HCM NR. 221 / 27.04. 2023

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	250	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	85493-C1	construcții de locuințe	96	Cu acte	An construire: 2019; S. construita la sol: 96 mp; S. construita desfasurata: 152 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.0
2	3	9.999
3	4	25.0
4	1	10.001



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

*ANEXA NR.2
LA HCM NR.22/127.04.2023*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2301160/16.01.2023

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: **MUNICIPIULUI BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, str. Semenici, nr.
5, CF 85493, jud. Brăila

MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIU
PRIVAT

Suprafața **250 mp**

Data evaluării 10.01.2023

Data raportului 16.01.2023



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părtinitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>8</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>9</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapile parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea imobilului.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>20</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>22</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>23</i>
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....</i>	<i>24</i>



5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	26
6.2. Calculele evaluării.....	29
6.3. Informații de piață.....	31
6.4. Actele evaluării.....	34
6.5. Amplasament.....	37
6.6. Foto.....	38



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenul din Brăila, str. Semenik, nr. 5, CF 85493, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 10.01.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9252 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

58000 lei echivalent a 11780 euro (232,08 lei/mp echivalent a 47,12 euro/mp)

Suprafața este de 250 mp

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, str. Semenik, nr. 5, CF 85493, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate în vederea vânzării.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este vânzarea.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 10.01.2023.

Data elaborării raportului este 16.01.2023.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii s-a făcut în data de **10.01.2023**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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

Ipoteze:



Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, 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. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Conditii limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;



Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2023.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vânzării, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **IVS - Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2023, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile



2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- o **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2023;**
- o *documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- o *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:*
 - *SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru 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*
 - *SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)*
 - *SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*
 - *SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)*
- o *Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:*
 - *GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile*
 - *„Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
 - *„Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;*
 - *Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;*

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat.***



Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Extras CF nr. 85493 nr. cerere 917/09.01.2023.**

Construcția este proprietatea lui Grozea Iulian și Grozea Gabriela.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.



2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

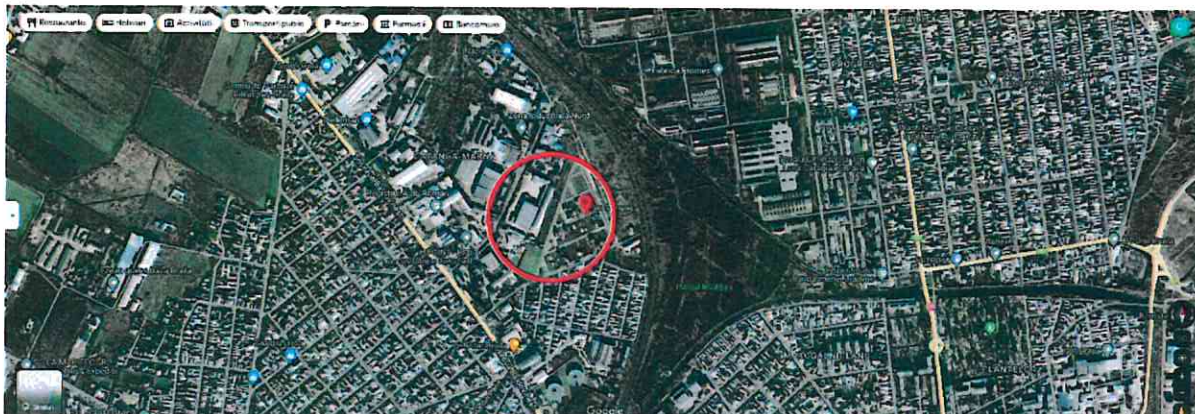
Imobilul se află Brăila, str. Semenici, nr. 5, CF 85493, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **periferică**.

Teren cu suprafața totală de 250 mp.

Inspecția s-a făcut în data de **10.01.2023**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **periferică a oraşului Brăila**.

Artere importante de circulaţie în apropiere:

- Auto – **Şos. Baldovineşti**;
- Calitatea reţelelor de transport: *asfalt*.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidenţiale.
- În zonă se află
 - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unităţi de învăţământ (mediu)
 - Unităţi medicale
 - Instituţii de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilităţi edilitare

- Reţea urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de gaze (nu are)
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet

Ambient civilizat.



Concluzie:

Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața 250 mp.

Pe teren există construcții definitive.

Are formă poligonală, nu are acces direct la **str. Semenici**.

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canal, **fără gaz metan**.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.

3.5. Descrierea construcției

Pe teren există construcții: C1-Locuință P+M (96 mp), proprietatea lui Grozea Iulian și Grozea Gabriela

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”



Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

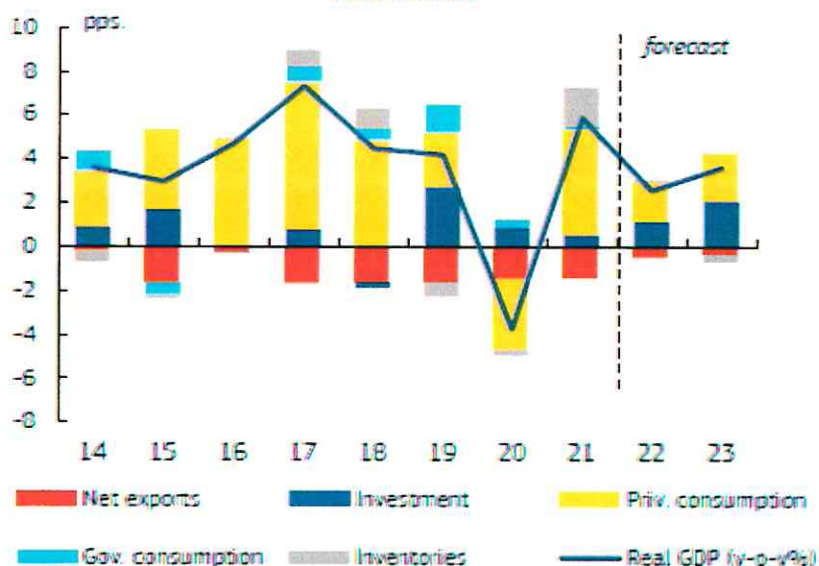
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o creștere puternică în 2021, economia României va încetini până la 2,6% în 2022, la fel de mare. Inflația erodează venitul disponibil și războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei afectează sentimentul economic, lanțurile de aprovizionare și în cele din urmă investițiile. Se estimează că creșterea va crește ușor în 2023, când inflația va

scădea. Se estimează că șomajul va rămâne în jur 5,5%, în timp ce creșterea nivelurilor prețurilor va atinge vârful în acest an și se va reduce treptat în 2023. Se estimează că deficitul public va ajunge la 7,5% din PIB în 2022, înainte de a scădea la 6,3% în 2023, aducerea raportului datorie-PIB la 52,6% până în 2023.

Graph II.16.1: Romania - Real GDP growth and contributions



Războiul adâncește pierderea de impuls

În general, PIB-ul real este prognozat să crească cu 2,6% în 2022 și 3,6% în 2023. La începutul lui 2022 economia României era deja dând semne de pierdere de impuls, la fel de mare inflația la sfârșitul anului 2021 a scăzut puterea de cumpărare și consumul privat. Această tendință a fost agravată de cea a Rusiei invazia Ucrainei, care s-a ridicat în continuare inflația și sentimentul economic îngreunat, adăugând în același timp blocajelor de aprovizionare.

În acest context, consumul privat este preconizat să crească doar moderat în 2022, înainte crescând oarecum în 2023 când inflația încetinește. În ciuda creșterii ratelor dobânzilor, lipsuri de aprovizionare și prețuri mai mari pentru materiale de construcții, capital fix brut este prognozat să crească cu 4,8% pentru 2022 datorită sprijinului din partea RRP, care se așteaptă să fie principalul motor al investițiilor în 2023. În urma unei redresări puternice a importurilor și exporturilor în 2021, comerțul cu mărfuri și serviciile urmează să fie reduse în 2022 și 2023. Creșterea importurilor ar trebui să încetinească în concordanță cu cererea internă, în timp ce creșterea exporturilor, în special în industria auto, se estimează că va fi afectată negativ de blocajele din aprovizionare. Contribuția globală a exporturilor nete în PIB-ul real este prognozat a fi aproape de zero. Cu toate acestea, prețurile ridicate ale mărfurilor importate precum energia și alimentele sunt setate să se agraveze deficitul de cont curent, care se preconizează a ajunge la 7,5% în 2022.

Crearea de locuri de muncă în concordanță cu creșterea economică

După șocul pandemic inițial, șomaj rata sa mutat treptat în cursul anului 2021 spre nivelurile din 2019. Tendința a continuat și anul acesta, în ciuda unor creșteri în lunile de iarnă, rata șomajului va ajunge la 5,5% în 2022 și 5,3% în 2023. Ocuparea totală va crește modest având în vedere tendințele demografice, stocul scăzut de forță de muncă și integrarea lentă a oamenilor care fug din Ucraina, România fiind în principal o țară de tranzit. Salariile din sectorul privat sunt prognozate să crească în conformitate cu inflația, în timp ce cele din sectorul public sunt urmează să crească mai puțin după înghețul din 2021.

Inflația va înregistra maxime record

Creșterea prețurilor la energie care a început la sfârșitul anului 2021 a trecut în componente ale inflației, cum ar fi alimentele procesate, servicii și bunuri industriale. Această tendință este de așteptat să fie agravată suplimentar de creșterile la energie, hrană și a prețurilor mărfurilor după invazia Rusiei în Ucraina. În general, IPC va ajunge la 8,9% în 2022 înainte de a scădea oarecum la 5,1% în 2023 atunci când efectele de bază ar trebui să apară.

Riscuri pentru prognoza macroeconomică

Riscurile dezavantajează în principal creșterea economică și invers pentru inflație, pentru ca situația depinde foarte mult de lungime și gravitatea conflictului, iar nivel global va duce la fricțiuni comerciale. Totuși, există aspecte pozitive, cum ar putea fi formare de capital fix, datorat relocării procesului productiv din Ucraina și Rusia, în timp ce piața muncii ar putea integra mai mulți oameni veniți din Ucraina decât se presupunea inițial.

Deficitul public să rămână ridicat

Deficitul public general al României se estimează că va crește la 7,5% din PIB în 2022, de la 7,1% în 2021. Mai mulți factori sunt cauza acestei creșteri așteptate: bugetul 2022 deja include noi măsuri de cheltuieli (în principal creșterea cheltuielilor sociale, de exemplu, pensiile și alocație pentru copii), o sarcină mai mare a dobânzii datorită creșterii ratelor dobânzilor și a scăderii contribuțiilor sociale. În plus, România a adoptat o schemă de compensare a creșterii prețurilor la energie până în martie 2023, și oferă sprijin persoanelor care fug din Ucraina. Un nou set de măsuri sociale și economice a fost anunțat pe 11 aprilie 2022, care bazat pe informațiile disponibile, ar avea un impact bugetar negativ de 0,4% din PIB. Se estimează că veniturile fiscale generale vor beneficia din creșterea ridicată a PIB-ului nominal și din efectele reformei administrației fiscale

asupra impozitelor și colectării, cuprinsă în RRP, parțial compensată de presiunile ascendente asupra deficitului.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 6,3% din PIB în 2023, în principal din cauza întreruperii măsurilor de sprijin energetic, iar efectul se va stabiliza pe măsură ce creșterea reală a economiei se va accelera. Cheltuielile de capital sunt de așteptat să crească într-un ritm susținut datorită implementării RRP, care presupune cheltuieli de capital de 0,3% din PIB în 2022 și 0,4% în 2023, și din alte investiții finanțate intern, precum și la anunțata creștere a cheltuielilor de apărare cu 0,5 puncte procentuale din PIB începând cu 2023.

Datoria publică generală este proiectată să crească la 50,9% din PIB în 2022 și 52,6% în 2023, în principal din cauza deficitelor mari.

Riscurile la adresa prognozei fiscale sunt înclinare spre înrăutățire. Detalii despre măsurile anunțate pe 11 aprilie 2022 ar putea duce la o creștere mai mare a impactului bugetar în timp ce reforma administrației fiscale ar putea avea un efect pozitiv mai mare decât se aștepta, asupra colectării impozitelor.

Main features of country forecast - ROMANIA

	2021			Annual percentage change						
	bn RON	Curr. prices	% GDP	02-17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GDP	1161.8	100.0		4.0	4.3	4.2	-5.7	5.9	2.6	3.6
Private Consumption	734.5	62.9		5.8	7.7	3.9	-5.1	7.9	2.9	3.5
Public Consumption	206.1	17.4		0.2	3.3	7.3	1.8	0.4	0.1	-0.1
Gross fixed capital formation	255.0	24.1		5.8	-1.1	12.9	4.1	2.3	4.8	8.1
Exports (goods and services)	482.8	40.9		10.8	5.3	5.4	-9.4	12.5	4.5	5.2
Imports (goods and services)	549.7	46.5		12.2	8.6	8.6	-5.2	14.6	5.0	5.3
GNI (GDP deflator)	1164.1	98.5		3.9	4.0	4.7	-4.1	6.1	2.7	3.8
Contribution to GDP growth:										
Domestic demand				5.7	5.1	6.5	-2.0	5.5	3.0	4.3
Inventories				-0.3	0.0	-0.6	-0.3	0.8	0.1	-0.3
Net exports				-1.2	-1.6	-1.6	-1.5	-1.4	-0.5	-0.4
Employment				-1.3	0.1	0.1	-1.6	-8.9	0.8	0.8
Unemployment rate (a)				8.5	5.3	4.9	6.1	5.6	5.5	5.3
Compensation of employees / head				11.7	10.9	10.9	2.6	5.7	8.3	7.0
Unit labour costs whole economy				6.0	8.2	6.6	4.7	-9.0	6.4	4.1
Saving rate of households (b)				-	-	-	-	-	-	-
GDP deflator				8.9	6.2	6.6	3.9	5.4	9.5	4.9
Harmonised index of consumer prices				6.3	4.1	3.9	2.3	4.0	8.9	5.1
Terms of trade goods				2.0	0.6	2.1	3.2	0.8	-0.2	-0.5
Trade balance (goods) (c)				-9.8	-7.5	-9.0	-6.7	-9.6	-10.4	-10.8
Current-account balance (c)				-5.5	-4.4	-5.3	-5.8	-7.0	-7.5	-7.3
General government balance (d)				-3.1	-2.6	-4.3	-5.3	-7.0	-7.5	-6.3
Structural budget balance (d)				-1.5	-3.1	-4.9	-7.8	-6.3	-6.5	-5.4
General government gross debt (e)				26.7	34.7	35.3	47.2	48.8	50.9	52.6

(a) Eurostat definition. (b) gross saving divided by adjusted gross disposable income. (c) as a % of GDP. (d) as a % of potential GDP. (e) Due to a break in historical employment data in 2021, employment-related variables have been affected (employment, unemployment as well as cyclically-adjusted and structural fiscal indicators).

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2022/spring/ecfin_forecast_spring_2022_ro_en.pdf



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferică** de tip industrial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **10 - 70 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **3 - 6 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: rezidențială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Nu	Nu
Industrială	Da	Da	Da	Da
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Rezidențială				

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Nu	Nu
Industrială	Da	Da	Da	Da
Rezidentială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Rezidentială				

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.1.



4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2018 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

58000 lei echivalent a 11780 euro (232,08 lei/mp echivalent a 47,12 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, str. Semenici, nr. 5, CF 85493, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat**, este de:

58000 lei echivalent a 11780 euro (232,08 lei/mp echivalent a 47,12 euro/mp)

Suprafața este de 250 mp

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data evaluării: 16.01.2023

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - 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 sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	250,00	706	360	445
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		35.300	10.800	27.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		50,0	30,0	60,7
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5,00	-3,00	-6,07
Pret ajustat pentru negociere		45,00	27,00	54,61

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	27,00	54,61

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz nu sunt necesare corectii.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		45,00	27,00	54,61

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	27,00	54,61

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Conditii de piata	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)	45,00	27,00	54,61

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Sos Baldovinești	Similar	Inferior	Superior
Valoarea corectiei (%)	periferic	0%	10%	-6%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	2,70	-3,28
Pret corectat		45,00	29,70	51,33

Depind de localizarea amplasamentelor. Comp C1 nici o corectie de%, comp C2 o corectie de 10% si C3 corectie de -6%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum secundar	drum secundar	inferior	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	2,97	0,00
Pret corectat		45,00	32,67	51,33



Nu sunt necesare corectii pentru C1 si C3, pentru C2 o corectie de 10% .(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	rezd	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	32,67	51,33

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Destinatia este rezidentiala. Nu se aplica corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	apa, electricitate, canalizare	similare	inferioare	superioare
Valoarea corectiei (%)		0%	15%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	4,90	-5,13
Pret corectat		45,00	37,57	46,20

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Corectie pt C1 de -10%, Pt C2 si C3 nici o corectie . (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	250,00	706	360	445
Corectie procentuala		3%	0%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,35	0,00	0,92
Pret corectat		46,35	37,57	47,12

Apreciem o corectie de 5% pt C3, si nici o corectie pt C1 si C2. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		46,35	37,57	47,12

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		1,35	10,57	9,33
total corectie bruta cea mai mica		2,70%	35,24%	15,38%
Valoarea estimata	rotund	47,12	EUR/mp	
Curs euro		4,9252	lei	
\$ teren/mp	250,00	11.780 €	58.000 lei	

Sursa:

COMP 1	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDgMhk8.html
COMP 2	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDgMhBh.html
COMP 3	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-IDgPx1h.html



1/16/23, 11:25 AM

Teren intravilan de vânzare Braila - OLX.ro

apol [Pactes princetons/mobilite Theraputic - Rndf Theraputic - Rndf](#)



armannicoara39
Pe OLX din august 2022
Activ pe 14 ianuarie 2023

071 192 5171

Tiffin, the model

Mai multe anunțuri ale acestor vânzări

Postat 13 January 2023

Teren intravilan de vânzare

50 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Perceputa fixa

Extravilan / intravilan: Intervilan

Suprafaşa utilă: 708 m²

DESCRIZIONE

Vand teren in chertosa intravilan

La 50 m sunt apa canalizare și curent

Se construiește o casă la un lot distanță

35.000 euro Negociabili

ID: 247927716

Visualized: 773

Reporters

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

armannicoara39
Pe OLX din august 2022
Activ pe 14 ianuarie 2023

Trinidad mosaic

071 192 5171

<https://www.ox.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDgMhk8.html>

1/1



1/18/23, 11:26 AM

Teren intravilan de vânzare Braila - OLX.ro

Înapoi [Pagina principală](#) [Imobiliare](#) [Terenuri](#) [Braila](#) [Terenuri](#) [Braila](#)

plan



>

11 31
11 31

PRIVAT ⓘ

amannicoara39
Pe OLX din august 2022
Activ pe 14 ianuarie 2023

☎ 071 192 5171

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Braila,
Braila

Postat: 13 ianuarie 2023

Teren intravilan de vânzare
30 €

ⓂPROMOVEAZĂ ⓂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 380 m²

DESCRIERE

Lot de casa intravilan de vânzare în chercea
Lotul are o deschidere de 12m!
Adâncimea lotului 30 m!
În zona se dezvoltă un cartier cu 150 loturi de case
Pentru cei interesați va aștept la vizionare
Pe șoseaua Focșani în apropiere de fostul Armonia.

ID: 247025779

Vizualizări: 912

🚩 [Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

amannicoara39
Pe OLX din august 2022
Activ pe 14 ianuarie 2023

Trimite mesaj

☎ 071 192 5171

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDgMhBh.html>

1/1



1/18/23, 11:26 AM

Teren constructii Braila - OLX.ro

ostat 10 Ianuarie 2023



Teren constructii 27 000 €

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 445 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan, suprafata 445mp, deschidere 8m, lungime 56m, apa curenta si canalizare in curte, gaze naturale in fata portii, zona cartier chercea, tel 07*****84 sau 07*****62

ID: 248703035

Vizualizări: 150

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Viorel

Pe OLX din septembrie 2015

Activ pe 11 Ianuarie 2023

Trimite mesaj

☎ 004 074 4772884

PRIVAT ⓘ



Viorel

Pe OLX din septembrie 2015

Activ pe 11 Ianuarie 2023



004 074
4772884

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-IDgPx1h.html>

1/2



6.4. Actele evaluării

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaEXTRAS DE CARTE FUNCINARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85493 Brăila

Nr. cerere	917
Ziua	09
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare 100123408912	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str. Semenici, Nr. 5, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85493	250	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	85493-C1	Loc. Braila, Str. Semenici, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri: 2; An construire: 2019; S. construita la sol: 96 mp; S. construita desfasurata: 152 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39333 / 19/06/2014 Act Administrativ nr. Hotararea nr.148, din 30/05/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAILA (Anexa nr.3.14 la HCLM nr.148/30.05.2014);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT	A1
58287 / 03/09/2020 Act Administrativ nr. 19766, din 17/08/2020 emis de Municipiul Braila;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GROZEA IULIAN 2) GROZEA GABRIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
38607 / 29/05/2017 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.161, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GROZEA IULIAN	A1
Act Notarial nr. 2137, din 29/05/2017 emis de Lucea Aurel;		
C2	se noteaza contractul de comodat incheiat intre MUNICIPIUL BRAILA, in calitate de comodatant si GROZEA IULIAN si GROZEA GABRIELA, sotii, in calitate de comodatari, pe durata existentei constructiei	A1

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare online la adresa eap.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 85493 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85493	250	

* 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	250	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	85493-C1	construcții de locuințe	96	Cu acte	An construire: 2019; S. construita la sol: 96 mp; S. construita desfasurata: 152 mp;

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.0
2	3	9.999
3	4	25.0
4	1	10.001

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 85493 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

- *** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

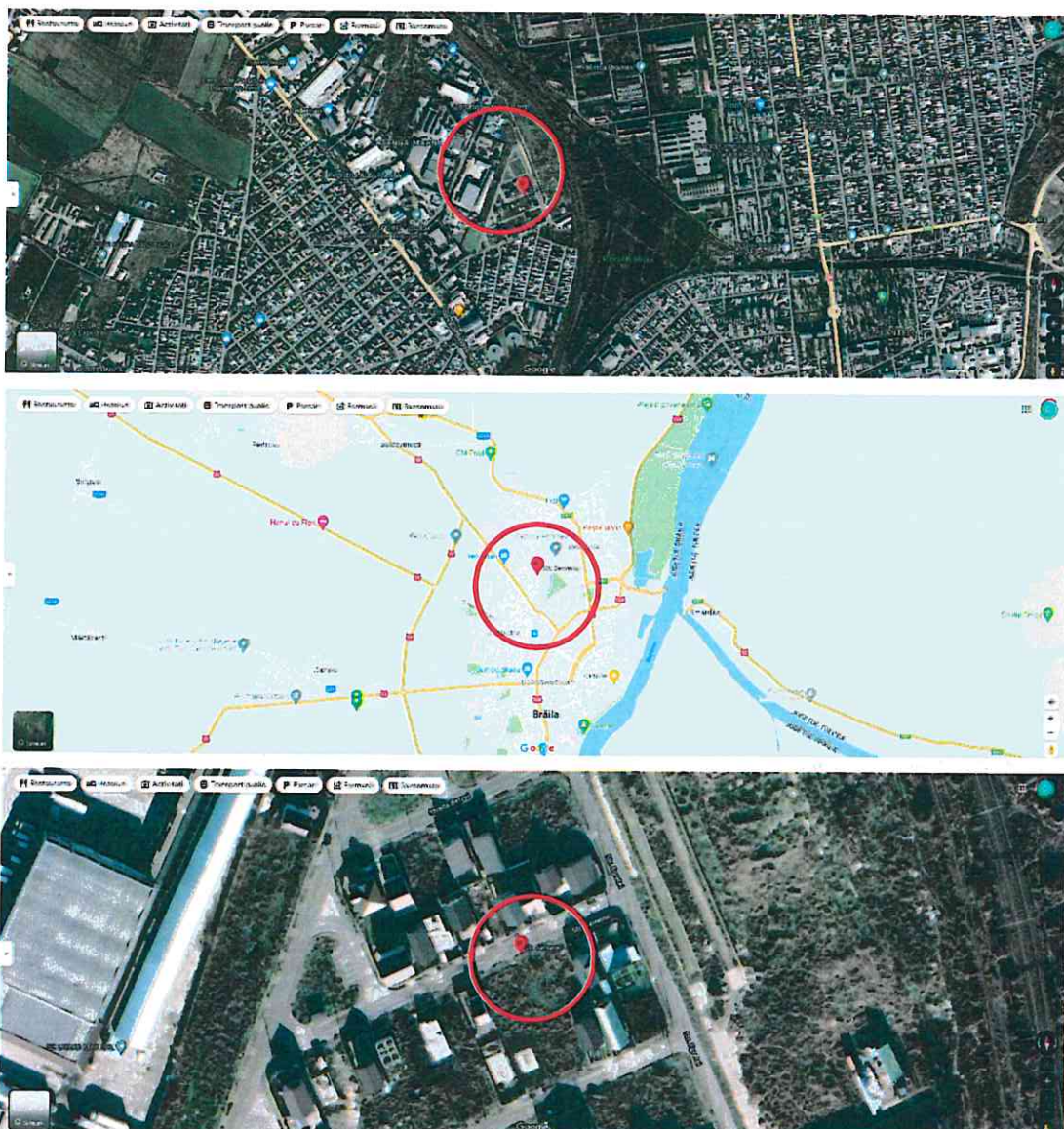
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/01/2023, 12:30



6.5. Amplasament



6.6. Foto

