

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 395

din 31.07.2023

Privind: Modificarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar a unor bunuri de uz public, înscrise în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A „Străzi”, la poziția nr. 628, și la Capitolul G, Subcapitolul G6 „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri” pozițiile nr. 301, nr. 305 și nr. 306**, precum și completarea capitolelor A – „Străzi” cu poziția **nr. 674** și **G, subcapitolul G6**, cu pozițiile nr. **489 și nr. 490**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 55359/05.04.2023.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) și art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin.(1) lit. h) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului Directorului General al A.N.C.P.I. nr. 600/2023, pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, precum și ale O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a) 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modificarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar a unor bunuri de uz public, înscrise în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A „Străzi”**, la **poziția nr. 628**, și la **Capitolul G, Subcapitolul G6 „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri” pozițiile nr. 301, nr. 305 și nr. 306**, precum și completarea capitolului A – „Străzi” cu poziția **nr. 674** și **G, subcapitolul G6**, cu pozițiile nr. **489 și nr. 490**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 55359/05.04.2023, potrivit **anexelor nr.1, 2 și 3**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunurile menționate la art. 1 se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul A — „Străzi”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folo sință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
628	1.3.7.2	Ansamblul Progresul	Str. Octav Doicescu bloc A1 și bloc A2 Vecinătăți: Nord-proprietate particulară Est-str. Octav Doicescu Sud- proprietate particulară Vest-str. Industriei Subparcela 8 din NCP 97117 Carosabil din asfalt în suprafață de 2084,00mp Trotuar din asfalt în suprafață de 799,00 mp Str. Ulmului Bl.9 - Școala Gimnazială „George Coșbuc”- Calea Galați Bl. 1 Carosabil din asfalt în suprafață de 1602mp Trotuare în suprafață de 201 mp str. Octav Doicescu Bl. E2-E3-E4-E5 Carosabil din asfalt în suprafață de 1225mp Trotuare în suprafață de 1017 mp str. Octav Doicescu Bl. E1-32-33A-33B Carosabil din asfalt în suprafață de 1154mp Trotuare în suprafață de 495 mp str. Octav Doicescu D6-D7-D8-D9-D13 Centrală termică Bl. D9 Carosabil din asfalt în suprafață de 2137 mp Trotuare în suprafață de 1471 mp str. Octav Doicescu D1-D2-D3-D4-D5 Carosabil din asfalt în suprafață de 1193 mp Trotuare în suprafață de 1650 mp str. Octav Doicescu B9-B10-B11-B12-B13 Carosabil din asfalt în suprafață de	2020	114.573,79 119.796,00 954.791,00 337.140,00 520.746,00 687.783,00 295.020,00 588.136,00 753.213,00 711.027,00 983.399,00	H.C.L.M. Brăila 252/2021 AC 314/2018 H.C.L.M. Brăila 745/2022 CF 97117 Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/2023

			1278 mp Trotuare în suprafață de 794 mp str. Octav Doicescu B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8 Carosabil din asfalt în suprafață de 2273 mp Trotuare în suprafață de 1151 mp str. Octav Doicescu A5-A6-A7-A8-A9 Carosabil din asfalt în suprafață de 1193 mp Trotuare în suprafață de 826 mp str. Industriei Bl. F1-30-31 Carosabil din asfalt în suprafață de 940 mp Trotuare în suprafață de 742 mp str. Industriei Bl. B11-12-Școala Gimnazială „Sfântul Andrei” Carosabil din asfalt în suprafață de 1061 mp Trotuare în suprafață de 825 mp		761.687,00 473.223,00 625.566,00 589.360,00 328.333,00 422.946,00 560.239,00 442.231,00 632.355,00 491.699,00	
674	1.3.7.2	Ansamblul Vidin	str. Cometei Bl. 25-26-28-H1-H2-H3 Carosabil din asfalt în suprafață de 1624 mp Trotuare în suprafață de 1074 mp Calea Galați Bl. I1-I2-I3 Carosabil din asfalt în suprafață de 458 mp Trotuare în suprafață de 759 mp Calea Galați Bl. 17-16-24-25 Carosabil din asfalt în suprafață de 1697 mp Trotuare în suprafață de 1157mp		824.367,00 545.179,00 272.968,00 452.363,00 868.935,00 592.432,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Subcapitolul G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
301	2.4.2.10	Spațiu verde	Ansamblul Progresul Suprafață = 89500 mp str.Octav Doicescu- bloc A1 și bloc A2 Subparcela 8 din NCP 97117 Suprafață =1.089,00 mp Str. Ulmului Bl.9 - Școala Gimnazială „George Coșbuc”- Calea Galați Bl. 1 Spațiu verde în suprafață de 2007mp str. Octav Doicescu Bl. E2-E3-E4-E5 Spațiu verde în suprafață de 4389mp str. Octav Doicescu Bl. E1-32-33A-33B Spațiu verde în suprafață de 2762mp str. Octav Doicescu D6-D7-D8-D9-D13 Centrală termică Bl. D9 Spațiu verde în suprafață de 2909 mp str. Octav Doicescu D1-D2-D3-D4-D5 Spațiu verde în suprafață de 1634 mp str. Octav Doicescu B9-B10-B11-B12-B13 Spațiu verde în suprafață de 3574 mp str. Octav Doicescu B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8 Spațiu verde în suprafață de 3985 mp str. Octav Doicescu A5-A6-A7-A8-A9 Spațiu verde în suprafață de 5029 mp str. Industriei Bl. F1-30-31 Spațiu verde în suprafață de 1707 mp str. Industriei Bl. B11-12-Școala Gimnazială „Sfântul Andrei” Spațiu verde în suprafață de 1046 mp	2020	10.693.096,56 13.942,71 304.964,00 553.714,00 419.686,00 366.998,00 248.286,00 543.069,00 502.746,00 634.456,00 259.379,00 158.940,00	H.C.L.M. Brăila 107/2001 H.C.L.M. Brăila 252/2021 AC 314/2018 CF 97117 H.C.L.M. Brăila 745/2022 Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/2023

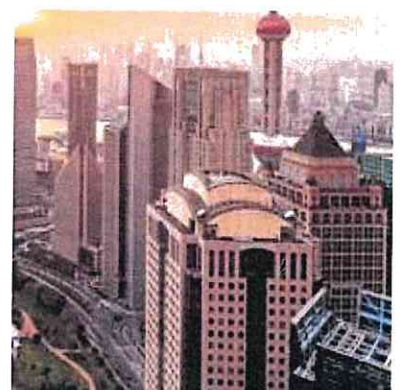
305	2.4.2.10	Spațiu verde	Ansamblul Calea Galați Suprafață = 45.300,00 mp Calea Galați Bl. I1-I2-I3 Spațiu verde în suprafață de 2373 mp Calea Galați Bl. 17-16-24-25 Spațiu verde în suprafață de 2933 mp		11.546.154,75 360.577,00 370.026,00	H.C.L.M 107/2001 Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/ 2023
306	2.4.2.10	Spațiu verde	Ansamblul Vidin Suprafață = 80.400,00 mp str. Cometei Bl. 25-26-28-H1- H2-H3 Spațiu verde în suprafață de 5980 mp		9.605.865,50 727.963,00	H.C.L.M. 107/2001 Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/ 2023
489	1.3.7.2.	Parcare Ansamblul Progresul	Str. Ulmului Bl.9 - Școala Gimnazială „George Coșbuc”- Calea Galați Bl. 1 Parcări în suprafață de 287 mp str. Octav Doicescu Bl. E1-32- 33A-33B Parcări în suprafață de 593 mp str. Octav Doicescu D6-D7-D8- D9-D13 Centrală termică Bl. D9 Parcări în suprafață de 1302 mp str. Octav Doicescu D1-D2-D3- D4-D5 Parcări în suprafață de 585 mp str. Industriei Bl. F1-30-31 Parcări în suprafață de 36 mp		217.014,00 448.395,00 875.191,00 442.346,00 27.221,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/ 2023
490	1.3.7.2.	Parcare Ansamblul Vidin	str. Cometei Bl. 25-26-28-H1- H2-H3 Parcări în suprafață de 756 mp Calea Galați Bl. I1-I2-I3 Parcări în suprafață de 228 mp Calea Galați Bl. 17-16-24-25 Parcări în suprafață de 154 mp		504.829,00 172.402,00 103.517,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 55359/ 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 355/31.04.2023

2023 Raport de Evaluare



NAI Romania &
Republica Moldova

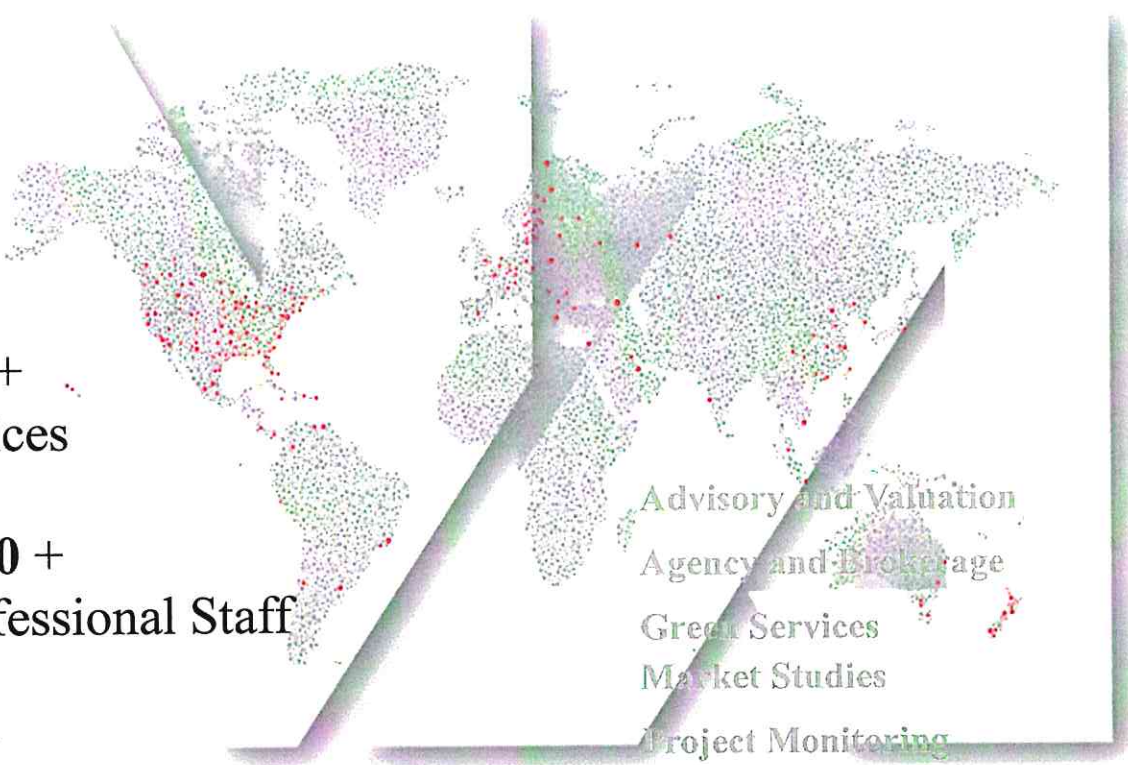


Appraisal & Valuation S.A. este divizia de evaluări și consultanță din cadrul **NAI Romania**, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation S.A. este membru corporativ ANEVAR încă din anul 2010, având numărul de certificat 0110. Activitatea sa principală constă în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți comerciale).

400+
Offices

7000 +
Professional Staff

55+
Markets



Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Green Services
Market Studies
Project Monitoring
Agribusiness Consulting

NAI Romania oferă servicii imobiliare complete, dar și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED, BREEAM și DGNB.

Nume: Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/2010

Sediul: Gara Herastrau, nr. 2-4, etaj 6, sector 2, București

Telefon: +40 31 1011 890

office@nairomania.ro

www.nairomania.ro

Member of



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org

05.04.2023

Catre: Primaria Municipiului Braila

Arh. Sep
18052023
14NR. 88380
ZIUA 18 LUNA 05 ANUL 2023**RE: Active din conturile 211 si 212, terenuri si constructii apartinand patrimoniului Domeniului Public Primaria Municipiului Braila – situate în loc.Braila, județul Braila.**

Ne bucuram asupra faptului ca sunteti client NAI Romania si va multumim pe aceasta cale pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru activul de mai sus.

Având în vedere solicitarea dumneavoastra cu privire la evaluarea activului mentionate, am actionat ca și evaluator extern efectuând raportul de evaluare pe care îl anexam prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezinta oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și investigatiilor efectuate și în care este stabilita si argumentata valoarea justa.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastra asupra valorii juste a activului este urmatoarea:

Valoarea justa la 27.02.2023: 25.645.019 lei

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii juste a proprietății menționate este în concordanță cu valoarea justă furnizată pentru fiecare activ în anexa 1 a prezentului raport de evaluare.

Valoarea justă a fost stabilită de către evaluatori, membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodata, confirmam ca NAI România nu are niciun interes direct asupra activelor sau asupra partilor asociate acestuia și, de aceea, este capabila sa ofere consultanta, independent.

Va rugam sa luati în considerare ca prezentul raport de expertiza a fost întocmit într-un context economic și social exceptional. Astfel, în data de 24 februarie 2022 a început un conflict armat între Rusia și Ucraina care continua și în prezent. Aceasta stare a avut un impact puternic asupra economiei și pietelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc exceptional pe piata de capital, ca și în piata bunurilor imobile. Va rugam sa luati la cunoștința ca datorita contextului economic international caracterizat de un nivel de risc extrem de ridicat, care genereaza penurie de lichiditati în anumite sectoare economice și face dificil accesul la finantare, dar și datorita lipsei de transparenta a informatiilor, contextul actual al pietei bunurilor imobile nu reflecta conditiile unei pieti normale.

Cu stima,

Andrei Botiș,
Presedinte al Consiliului de Administratie
NAI România**NAI Romania**
Commercial Real Estate Services. Worldwide
APPRAISAL & VALUATION S.A.
RO 26760786 ; J40 / 3736 / 2010
Bucuresti, Str. Gara Herastrau, Nr. 2-4, Et. 6, Sector 2Cotidianu
23.05.2023

D. Baigvanu 22.05.2023.

CUPRINS

REZUMATUL EVALUARII	5
DECLARATIE DE CONFORMITATE	6
TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	8
DEFINITII	15
INFORMATII GENERALE DESPRE ACTIVUL EVALUAT	14
1. ADRESA SI PROPRIETARUL	16
2. ANALIZA LOCATIEI	17
3. TEREN	19
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	21
EVALUAREA ACTIVULUI	27
ANEXA 1– DOCUMENTE	60
ANEXA 2- LOCALIZARE	44
ANEXA 3- ABORDARE PRIN PIATA (STUDIU DE PIATA TERENURI)	43
ANEXA 4- DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	50

REZUMATUL EVALUARII

Active evaluate: Active din conturile 211 si 212, terenuri si constructii apartinand patrimoniului Domeniului Public Primaria Municipiului Braila – situate în loc.Braila, județul Braila.

Tip: Terenuri si constructii

Destinatar: Primaria Municipiului Braila

Solicitant: Primaria Municipiului Braila

Adresă: Loc. Braila -jud.Braila.

Nr. Inregistrare: ERF-55359-050423



Valoarea justă 27.02.2023:

25.645.019 lei

Curs: 1 EUR = 4.9185 RON

Data evaluare: 27.02.2023

Data inspectie: 03.03.-14.03.2023

Data raport: 05.04.2023

Sorin Mihail Huidu

Sef Departament - Project Manager

EI/EPI/EBM 13179



Eugen Cenușă

EPI/EBM 11273



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Centralizatoare valori juste active

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Suprafata spatiu verde	Suprafata carosabil	Parcare	Valori juste				Total valoare justa
								Trotuar	Spatiu verde	Carosabil	Parcare	
			(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	LEI	LEI	LEI	LEI	
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc.Braila, jud.Braila	5941	1157	2933	1697	154	592,432	370,026	868,935	103,517	1,934,910
2	Calea Galati Bl.11-12-13	Parcare Calea Galati Bl.11-12-13 loc.Braila, jud.Braila	3818	759	2373	458	228	452,363	360,577	272,968	172,402	1,258,310
3	Str.Cometel Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str.Cometel Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc.Braila, jud.Braila	9434	1074	5980	1624	756	545,179	727,963	824,367	504,829	2,602,337
4	Str.Industrial Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str.Industrial Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc.Braila, jud.Braila	2932	825	1046	1061		491,699	158,940	632,355		1,282,994
5	Str.Industrial Bl.F1-30-31	Parcare Str.Industrial Bl.F1-30-31 loc.Braila, jud.Braila	3425	742	1707	940	36	442,231	259,379	560,239	27,221	1,289,070
6	Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc.Braila, jud.Braila	7048	826	5029	1193		422,946	634,456	328,333		1,385,735
7	Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, jud.Braila	7409	1151	3985	2273		589,360	502,746	625,566		1,717,671
8	Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc.Braila, jud.Braila	5646	794	3574	1278		473,223	543,069	761,687		1,777,979
9	Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc.Braila, jud.Braila	5062	1650	1634	1193	585	983,399	248,286	711,027	442,346	2,385,058
10	Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc.Braila, jud.Braila	7819	1471	2909	2137	1302	753,213	366,998	588,136	875,191	2,583,539
11	Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc.Braila, jud.Braila	5004	495	2762	1154	593	295,020	419,686	687,783	448,395	1,850,884
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc.Braila, jud.Braila	6631	1017	4389	1225		520,746	553,714	337,140		1,411,600
13	Str.Ulmului Bl.9-B1.1	Parcare Str.Ulmului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati-B1.1 loc.Braila, jud.Braila	4097	1602	2007	201	287	954,791	304,964	119,796	217,014	1,596,564
TOTAL VALORI JUSTE			74266									23,076,652

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata spatiu verde	Valori juste				Total valoare justa
				Trotuar	Spatiu verde	Carosabil	Parcare	
			(mp)	LEI	LEI	LEI	LEI	
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	6280		347,492			347,492

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	Valoare justa (lei)
Spatiu Industrial -Lot 1											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industrială.	14182	83733			4504	4504			996,882
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970			557	557	368,986
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970			599	599	396,825
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970			284	284	249,811
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970			73	73	55,481
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970			136	136	28,822
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970			118	118	31,921
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970			104	104	31,921
TOTAL LOT 1								1767	1767	2,160,648	
Spatiu Industrial- Lot 2											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industrială.	14182	83733			59	59			13,059
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970			50	50	47,168
TOTAL LOT 2								50	50	60,227	

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor detinute, precizăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activele care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

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

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

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

Membru Titular

Cenusa Eugen
Evaluator E.P.I., E.B.M.
Legitimatie: 11273



Membru Titular

Sorin Mihail Huidu
Project Manager
Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.
Legitimatie: 13179



TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului Director
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Inregistrare:	RO 26760786
Numar inregistrare la Registrul Comertului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro

S.C. Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la activele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori incorect determinate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția activelor.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de active și în această locație.

2. Identificarea clientului

Client: Primaria Municipiului Braila

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Acest raport de evaluare este adresat către Primaria Municipiului Braila și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a

avea atributii legale sau reglementate în legatura cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

4. Identificarea activelor supuse evaluarii

Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra activelor descrise in tabellele atasate :

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Suprafata spatiu verde	Suprafata carosabil	Parcare
			(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc.Braila, jud.Braila	5941	1157	2933	1697	154
2	Calea Galati Bl.11-12-13	Parcare Calea Galati Bl.11-12-13 loc.Braila, jud.Braila	3818	759	2373	458	228
3	Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc.Braila, jud.Braila	9434	1074	5980	1624	756
4	Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc.Braila, jud.Braila	2932	825	1046	1061	
5	Str.Industriei Bl.F1-30-31	Parcare Str.Industriei Bl.F1-30-31 loc.Braila, jud.Braila	3425	742	1707	940	36
6	Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc.Braila, jud.Braila	7048	826	5029	1193	
7	Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, jud.Braila	7409	1151	3985	2273	
8	Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc.Braila, jud.Braila	5646	794	3574	1278	
9	Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc.Braila, jud.Braila	5062	1650	1634	1193	585
10	Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc.Braila, jud.Braila	7819	1471	2909	2137	1302
11	Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc.Braila, jud.Braila	5004	495	2762	1154	593
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc.Braila, jud.Braila	6631	1017	4389	1225	
13	Str.Ulmului Bl.9-B1.1	Parcare Str.Ulmului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati -Bl.1 loc.Braila, jud.Braila	4097	1602	2007	201	287

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Nr.cad	nr. CF	Suprafata spatiu verde
					(mp)
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	n/a	n/a	6280

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)
Spatiu industrial -Lot 1											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				4504	4504		
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970	avansata de degradare			557	557
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970	avansata de degradare			599	599
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970	avansata de degradare			284	284
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970	satisfacatoare			73	73
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970	satisfacatoare			136	136
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970	avansata de degradare			118	118
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970	avansata de degradare			104	104
TOTAL LOT 1										1767	1767
Spatiu industrial- Lot 2											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				59	59		
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970	satisfacatoare			50	50
TOTAL LOT 2										50	50

5. Moneda evaluarii

Rezultatul evaluarii se va raporta în moneda nationala (RON).

6. Scopul evaluarii

Estimarea valorii juste a activului în vederea actualizarii valorii contabile.

În acest scop este estimata valoarea justa a activului din categoria terenurilor si constructiilor, din patrimoniul Domeniului Public al Primariei Municipiului Braila pentru actualizare în situatiile financiare la 27.02.2023.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul mentionat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

7. Tipul Valorii utilizate

Se estimeaza valoarea justa a activelor supuse evaluării.

Definitia valorii de juste

In conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "Valoarea justa reprezinta pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti".

Conform IFRS 13 "valoarea justa este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata între participantii de pe piata, la data evaluarii.". Prezentul raport de evaluare corespunde celei de-a doua acceptiuni a termenului, prezentul raport de evaluare fiind întocmit în scopul utilizarii pentru raportare financiara.

8. Data evaluarii 27.02.2023

Data raportului 05.04.2023

Data inspectiei 03-14.03.2023

9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

Inspectia activului a fost efectuata de catre evaluator Nai Romania, Cenusă Eugen, în perioada 03-14.03.2023.

Atunci când inspectia fizică a unui activ nu a putut fi realizată, acesta fiind inaccesibil, ascuns de alte active nedepasabile și parte a unui ansamblu funcțional, acesta s-a presupus a fi funcțional la data evaluării.

10. Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informatiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informatiile din documentele contabile sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informatiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de client :

- Comanda nr.2 / 49182/27.02.2023 – Primaria Municipiului Braila
- Caiet de sarcini
- Memoriu tehnic
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

Evaluatorul a avut de asemenea în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.spatiicomerciale.ro, olx.ro, <https://www.machinesseeker.com>, <https://www.olx.ro>, <https://publi24.50>, <https://www.machinio.com>, <https://www.imoradar24.ro>, <https://www.storia.ro>, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Comisia Națională de Prognoză, Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României, Eurostat etc), informații furnizate de provideri internaționali de date pentru evaluare (Krol – International Cost of Capital Navigator).

Datele de intrare utilizate

Standardele Internaționale de Raportare Financiară clasifică datele de intrare folosite în procesul de evaluare pe trei niveluri în funcție de gradul în care estimarea valorii s-a făcut în funcție de prețurile observabile sau de tranzacții recente.

Datele de intrare de nivel I sunt considerate cele mai relevante în determinarea valorii juste și constau în prețuri listate pe piețe active pentru active sau datorii identice. Piețele active trebuie să fie unele în care entitatea raportoare să aibă acces la prețurile cotate la momentul evaluării.

Datele de intrare de nivel II sunt prețuri listate pentru active sau datorii similare (altele decât cele de nivel I) care sunt fie direct, fie indirect observabile. Ele trebuie luate în considerare când prețuri pentru active sau datorii identice nu sunt disponibile. Acestea includ: prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe alte piețe active, prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe piețe puțin active, date de intrare altele decât prețuri listate care sunt observabile pentru activul sau datoria respectivă (rate de dobândă, curbe de randament observabile la intervale regulate, volatilități, viteze de rambursare, risc de credit, probabilitate de neplată, rate de default etc) și date de intrare derivate în principal din sau coroborate cu date de piață observabile care prin corelație sau alte mijloace, se determină ca fiind relevante pentru activul sau datoria de evaluat (date de intrare coroborate cu piața).

Date de intrare de nivel III sunt date neobservabile, necesare când activitatea pieței specifice activului sau datoriei respective este slabă sau inexistentă.

Având în vedere sursele de informații folosite în evaluare și metodologia aplicată, evaluarea realizată este apreciată ca fiind bazată pe date de intrare de nivel II.

11. Ipoteze semnificative

- În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activelor obiect al evaluării.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, documente juridice, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze activele evaluate.
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra activelor evaluate, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor și elementelor tehnice care ar putea afecta valoarea activelor. Mai mult, nu face investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Suprafețele și datele tehnice pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor tehnologice. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că activele evaluate sunt utilizate în concordanță cu toate autorizațiile de construcție și normele de utilizare, neexistând nicio dispută cu terții.
- Evaluatorul a presupus că activele evaluate se conformează restricțiilor și reglementărilor legale și întreprinderea deține toate autorizațiile necesare utilizării lor.
- Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că bunurile mobile evaluate sunt utilizate în concordanță cu recomandările producătorului.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a impactului potențial asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă, evaluatorii nefiind informați de către beneficiar despre astfel de situații pe parcursul documentării pentru realizarea prezentului raport de evaluare.
- Prezenta evaluare este realizată considerând cadrul actual de reglementare și presupunând continuitatea reglementărilor legale în vigoare.
- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea activelor, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii juste a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu se poate garanta că estimările pe care se bazează prezenta evaluare, vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor

obținute de la client în cursul acestui studiu, și se presupune că reprezintă cea mai adecvată estimare ce poate fi făcută cu informațiile cunoscute la data evaluării.

- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale activelor. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii unui element pe componente în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu reprezintă valoarea de piață a respectivului element considerat separat, ci este o alocare exclusiv în scop administrativ.

Ipoteze speciale semnificative

În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului expertize tehnice asupra activelor din categoria construcțiilor.

12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este prezentat în formă scrisă și include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare, testul deprecierii și concluzia asupra valorii.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe).

La solicitarea expresă a clientului, evaluatorul va transmite detalierea rezultatelor evaluării în volume diferite pentru fiecare sucursală, conținând valorile juste ale activelor corespunzătoare respectivei sucursale, în conformitate cu caietul de sarcini.

13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului activului, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici

nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (SEV ANEVAR, ediția 2022) și în conformitate cu reglementările incidente iar evaluatorul a estimat gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative.

Standarde de evaluare avute în vedere la realizarea raportului sunt:

- SEV 100 – Cadrul general,
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării,
- SEV 102 – Implementare,
- SEV 103 – Raportare,
- SEV 104 – Tipuri ale valorii,
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare,
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare,
- SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații,
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară,
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor,
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

- Cadrul legal – Legislația în vigoare

DEFINITII

Valoarea justă

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Abordare prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Evaluator

APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.

ANEVAR

ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

Standarde de Evaluare

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 – Nu sunt

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra urmatoarelor active – bunuri de uz public ,, carosabil, trotuar, spatiu verde si parcare ,, necesare actualizarii Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila conform tabelului atasat:

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Suprafata spatiu verde	Suprafata carosabil	Parcare
			(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc.Braila, jud.Braila	5941	1157	2933	1697	154
2	Calea Galati Bl.11-12-13	Parcare Calea Galati Bl.11-12-13 loc.Braila, jud.Braila	3818	759	2373	458	228
3	Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc.Braila, jud.Braila	9434	1074	5980	1624	756
4	Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc.Braila, jud.Braila	2932	825	1046	1061	
5	Str.Industriei Bl.F1-30-31	Parcare Str.Industriei Bl.F1-30-31 loc.Braila, jud.Braila	3425	742	1707	940	36
6	Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc.Braila, jud.Braila	7048	826	5029	1193	
7	Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, jud.Braila	7409	1151	3985	2273	
8	Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc.Braila, jud.Braila	5646	794	3574	1278	
9	Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc.Braila, jud.Braila	5062	1650	1634	1193	585
10	Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc.Braila, jud.Braila	7819	1471	2909	2137	1302
11	Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc.Braila, jud.Braila	5004	495	2762	1154	593
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc.Braila, jud.Braila	6631	1017	4389	1225	
13	Str.Ulmului Bl.9-B1.1	Parcare Str.Ulmului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati -Bl.1 loc.Braila, jud.Braila	4097	1602	2007	201	287

Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra activului – bun de uz public Soseaua de centura ,, spatiu verde in suprafata de 6280 mp,, necesar actualizarii Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila conform tabelului atasat:

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Nr.cad	nr. CF	Suprafata spatiu verde
					(mp)
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	n/a	n/a	6280

Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra activelor -bunuri de utilitate publica, imobile Piata Uzinei nr.1 -lot 1 -teren si constructii si Piata Uzinei nr.1 – lot 2 teren si constructii necesare actualizarii Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila conform tabelului atasat:

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim Inaltim	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)
Spatiu Industrial -Lot 1											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				4504	4504		
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970	avansata de degradare			557	557
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970	avansata de degradare			599	599
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970	avansata de degradare			284	284
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970	satisfacatoare			73	73
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970	satisfacatoare			136	136
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970	avansata de degradare			118	118
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970	avansata de degradare			104	104
TOTAL LOT 1										1767	1767
Spatiu industrial- Lot 2											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				59	59		
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970	satisfacatoare			50	50
TOTAL LOT 2										50	50

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activelor descrise mai sus. Proprietatea este deținută de către Municipiul Brăila – domeniul privat conform documentelor si informatiilor puse la dispozitie de catre client.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Conform informatiilor primite de la Primaria Braila activele de mai jos nu sunt inscrise in CF, urmeaza sa fie inregistrate in contabilitatea Primariei Braila in urma unei Hotarari de Consiliu Local si apoi inscrise in CF / mun. Braila.

Nr crt	Denumire bun public	Adresa Imobil	Cartier	Nr cad	Nr .CF	Suprafata totala teren (mp)	Destinatie teren	Suprafata Trotuar (mp)	Suprafata spatlu verde (mp)	Suprafata carosabil (mp)	Parcare (mp)
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5941	curti constructii	1157	2933	1697	154
2	Calea Galati Bl.12-12-13	Parcare Calea Galati Bl.12-12-13 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	3618	curti constructii	759	2373	458	228
3	Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	9434	curti constructii	1074	5980	1624	756
4	Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	2932	curti constructii	825	1046	1061	
5	Str.Industriei Bl.F1-30-31	Parcare Str.Industriei Bl.F1-30-31 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	3425	curti constructii	742	1707	940	36
6	Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	7048	curti constructii	826	5029	1193	
7	Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	7409	curti constructii	1151	3985	2273	
8	Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5646	curti constructii	794	3574	1278	
9	Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5062	curti constructii	1650	1634	1193	585
10	Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	7819	curti constructii	1471	2909	2137	1302
11	Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5004	curti constructii	495	2762	1154	593
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	6631	curti constructii	1017	4389	1225	
13	Str.Ulului Bl.9-B1.1	Parcare Str.Ulului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati -Bl.1 loc.Braila, jud.Braila	Vidin	n/a	n/a	4097	curti constructii	1602	2007	201	287

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Nr.cad	nr. CF	Suprafata spatiu verde
					(mp)
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, între imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	n/a	n/a	6280

Activele -bunuri de utilitate publica, imobile Piata Uzinei nr.1 -lot 1 -teren si constructii si Piata Uzinei nr.1 – lot 2 teren si constructii sunt inscrise in CF / mun. Braila conform tabel atasat:

lot 1 teren de constructii care incepe in CT 1, want Braila, str. Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud. Braila. Acces din str. Franceza prin drum acces in incinta industrială.

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF
Spatiu industrial -Lot 1						
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industrială.	14182	83733		
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970
TOTAL LOT 1						
Spatiu industrial- Lot 2						
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industrială.	14182	83733		
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970
TOTAL LOT 2						

1.4. Sarcini

Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un extras de carte funciara. Evaluarea se face in premiza ca asupra activelor supuse evaluarii nu exista sarcini.

1.5. Utilizarea actuală

Conform memoriului tehnic pus la dispozitia evaluatorului si conform inspectiei pe teren activele sunt bunuri de utilitate publica reprezentand carosabil, trotuar, spatiu verde si parcare. Activele din Str.Piata Uzinei nr.1 lot -1 si lot -2 sunt terenuri si constructii de tip industrial aflate in conservare la data evaluarii.

1.6. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, și pe baza adresei poștale a imobilului.

1.7. Acces

Accesul la proprietate se realizeaza prin intermediul drumurilor publice asfaltate, apartinand loc.Braila, jud. Braila, conform planurilor de amplasament si delimitare a bunurilor imobile.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km²,

reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

2.2. Zona

Proprietățile subiect sunt amplasate în loc. Braila, jud. Braila și aparțin domeniului Public al Mun. Braila, jud. Braila. În anexa localizare regăsiți hartile de amplasament ale activelor iar în anexele documente se regăsesc planurile de amplasament pentru fiecare activ supus evaluării.

Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente.

2.3. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun : autobuze și maxi-taxi.

2.4. Puncte de interes

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Drumuri de acces public
- Spații comerciale
- Rețele de utilități publice

2. Terenuri

Terenuri supuse evaluării – sunt bunuri de uz public ,, carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare care aparțin Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila conform tabelului atasat:

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Suprafata spatiu verde	Suprafata carosabil	Parcare
			(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc. Braila, jud. Braila	5941	1157	2933	1697	154
2	Calea Galati Bl.11-12-13	Parcare Calea Galati Bl.11-12-13 loc. Braila, jud. Braila	3818	759	2373	458	228
3	Str. Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str. Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc. Braila, jud. Braila	9434	1074	5980	1624	756
4	Str. Industrii Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str. Industrii Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc. Braila, jud. Braila	2932	825	1046	1061	
5	Str. Industrii Bl.F1-30-31	Parcare Str. Industrii Bl.F1-30-31 loc. Braila, jud. Braila	3425	742	1707	940	36
6	Str. Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc. Braila, jud. Braila	7048	826	5029	1193	
7	Str. Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc. Braila, jud. Braila	7409	1151	3985	2273	
8	Str. Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc. Braila, jud. Braila	5646	794	3574	1278	
9	Str. Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc. Braila, jud. Braila	5062	1650	1634	1193	585
10	Str. Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc. Braila, jud. Braila	7819	1471	2909	2137	1302
11	Str. Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc. Braila, jud. Braila	5004	495	2762	1154	593
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc. Braila, jud. Braila	6631	1017	4389	1225	
13	Str. Ulmului Bl.9-B1.1	Parcare Str. Ulmului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati -Bl.1 loc. Braila, jud. Braila	4097	1602	2007	201	287

Identificare	Terenurile subiect sunt intravilane, cu destinatia carosabil, trotuar, spatiu verde si parcare se afla in proprietatea Primaria Municipiului Braila -Domeniu Public avand suprafetele conform centralizatorului de mai sus.
Acces	Accesul la proprietate se realizeaza prin intermediul drumurilor publice asfaltate, apartinand loc.Braila, jud. Braila, conform planurilor de amplasament si delimitare a bunurilor imobile
Caracteristici topografice	Terenurile au o formă neregulată și sunt plane. Forma terenului permite construirea în condiții optime.
Utilități	Proprietatea beneficiază de următoarele utilități disponibile: gaze naturale -la limita proprietatii electricitate - la limita proprietatii apă - la limita proprietatii canalizare - la limita proprietatii
Împrejurimi	La data inspectiei terenurile nu sunt imprejmuite.
Deschidere	Terenurile au deschideri bune la alei si drumuri de utilitate publica.
Mentiuni	- nu sunt

Terenul supus evaluarii – bun de uz public Soseaua de Centura „spatiu verde in suprafata de 6280 mp,, apartine Domeniului Public al Municipiului Braila si este amplasat la adresa Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor.

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Nr.cad	nr. CF	Suprafata spatiu verde
					(mp)
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	n/a	n/a	6280

Identificare	Terenul subiect este intravilan, cu destinatia spatiu verde si se afla in proprietatea Primaria Municipiului Braila -Domeniu Public avand suprafata de 6280 mp.
Acces	Accesul la proprietate se realizeaza prin intermediul drumurilor publice asfaltate, apartinand loc.Braila, jud. Braila, conform planurilor de amplasament si delimitare a bunurilor imobile
Caracteristici topografice	Terenul are o forma regulata și este plan. Forma terenului permite construirea în condiții optime.
Utilități	Proprietatea beneficiază de următoarele utilități disponibile: gaze naturale -la limita proprietatii electricitate - la limita proprietatii apă - la limita proprietatii

canalizare - la limita proprietatii

Împrejmuiuri La data inspectiei terenurile nu sunt imprejmuite.

Deschidere Terenurile au deschideri bune la alei si drumuri de utilitate publica.

Mentiuni - nu sunt

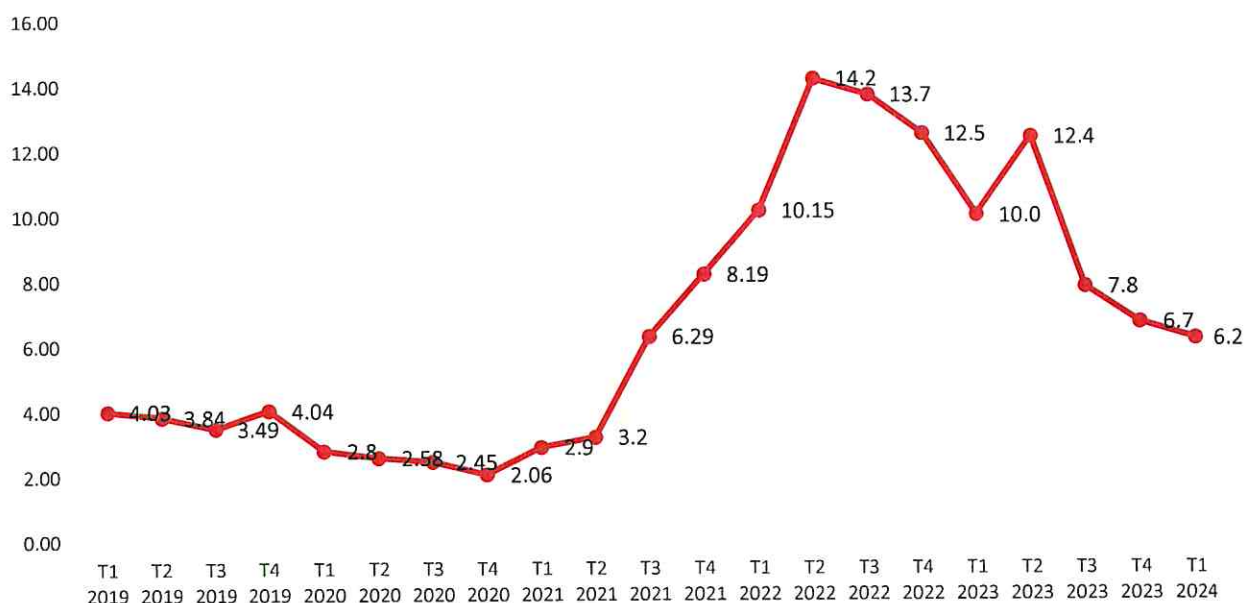
Activele -bunuri de utilitate publica, imobile Piata Uzinei nr.1 -lot 1 -teren si constructii si Piata Uzinei nr.1 – lot 2 teren si constructii sunt inscrite in CF / mun. Braila conform tabel atasat:

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)
Spatiu Industrial -Lot 1											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				4504	4504		
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970	avansata de degradare			557	557
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970	avansata de degradare			599	599
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970	avansata de degradare			284	284
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970	satisfacatoare			73	73
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970	satisfacatoare			136	136
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970	avansata de degradare			118	118
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970	avansata de degradare			104	104
TOTAL LOT 1											1767
Spatiu industrial- Lot 2											
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				59	59		
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970	satisfacatoare			50	50
TOTAL LOT 2											50

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

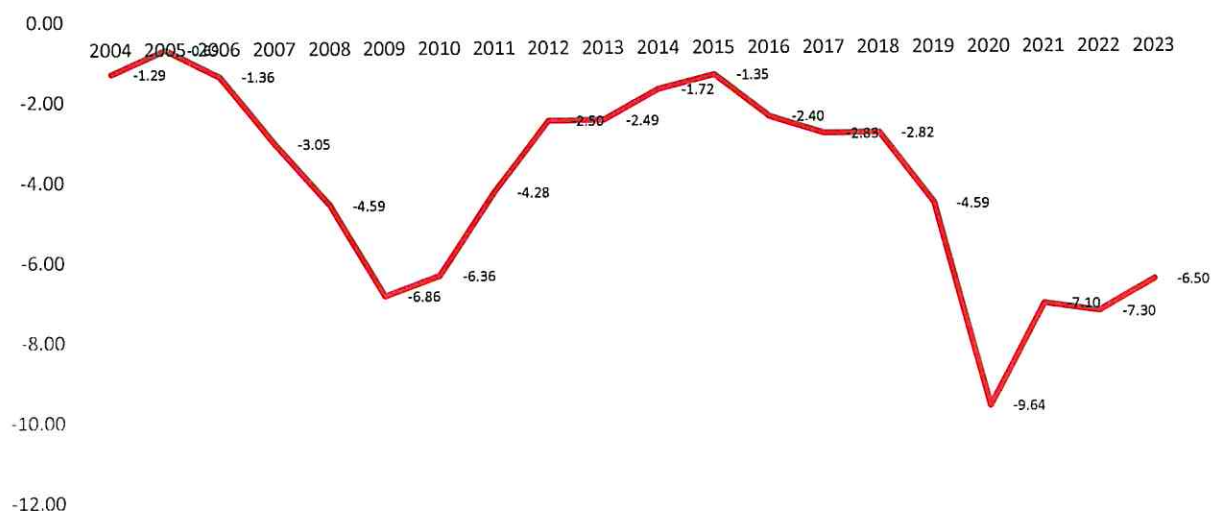
1.1. Analiza pieței imobiliare românești

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Sursa: Banca Națională a României

Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Piața rezidențială

Dificultățile de finanțare menționate mai sus se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprească regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un factor cu influență negativă asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială. Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru prezervarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor, în special pe segmentul pieței rezidențiale. Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală fie reducerea consumului de resurse, fie generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprentei asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprentei asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor.

Piața terenurilor pentru construcții rezidențiale

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zone premium, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Piața locală

Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri intravilane din zona periferică rezidențială a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice interesate de achiziția de locuințe.

Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată.

În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte ce se vor regăsi și în grila de piață.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru chiriași fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție de substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 1 an.

Concluzii

- Oferta de proprietăți similare - **Stagnanta**
- Cererea de proprietăți similare - **În creștere**
- Echilibrul pieței - **Echilibru relativ între cerere și oferta**

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

- Posibilă fizic.
- Permisă legal.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Terenuri care au utilizarea actuala : carosabil, trotuar, spatiu verde si parcare

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o pot avea loturile de teren evaluate dacă acestea nu ar fi construite la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- **Posibilă fizic** - Localizarea într-o zonă rezidențială precum și specificul zonei în care este amplasat lotul de teren (în zona rezidențială între blocuri colective de locuințe), face posibilă utilizarea acestuia pentru carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare.

- **Permisă legal** - Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism valabil (în procesul evaluării am considerat posibilitatea edificării construcțiilor cu aceiași indicatori urbanistici), imobilele construite pe acesta sunt destinate a avea utilizare carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.

- **Fezabilă financiar** - Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea de carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.

- **Maxim productivă** - Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea de teren pentru carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, accesul, forma și localizarea terenurilor supuse evaluării, cât și specificul zonei din care fac parte proprietățile evaluate, opinia mea este că CMBU este de teren cu destinația carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietăților imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- **Posibilă fizic** - Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea sa ca carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.

- **Permisă legal** - Se consideră construcțiile edificate în baza unei autorizații de construire și a unui proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, într-o zonă pentru carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare fiind permisă dezvoltarea lor cu destinația de amenajări urbanistice în zona rezidențială de tipul carosabil, parcare, spațiu verde sau alei și trotuare. De asemenea, se consideră dezvoltarea terenurilor conform indicatorilor urbanistici zonali. Proprietatea imobiliară este destinată a avea utilizare carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.

- **Fezabilă financiar** - Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.

- **Maxim productivă** - Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este amenajări urbanistice de tip carosabil, trotuar, spațiu verde și parcare.

Pentru activele care compun spații industriale, imobile Piața Uzinei nr.1 -lot 1 -teren și construcții industriale și Piața Uzinei nr.1 – lot 2 teren și construcții industriale sunt înscrise în CF / mun. Braila.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- **Posibilă fizic.** Caracteristicile constructive, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa industrială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- **Permisă legal.** Potrivit documentației cadastrale, imobilul este destinat a avea utilizare industrială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- **Fezabilă financiar.** Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea industrială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- **Maxim productivă.** Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea industrială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea imobilului, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este spațiu industrial.

EVALUAREA ACTIVELOR

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piața și abordarea prin cost. Abordarea prin piața nu a fost aplicată pentru întreaga proprietate deoarece nu am identificat tranzacții/oferte cu active similare. În cele mai multe cazuri informațiile despre tranzacții cu active similare sunt confidențiale. Abordarea prin piața - metoda comparației directe a fost utilizată în cazul evaluării terenurilor. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru întreaga proprietate având în vedere relevanța metodei. Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată deoarece nu am găsit oferte de închiriere proprietăți similare aflate în stare de degradare iar estimarea costurilor de renovare este nesigură având în vedere faptul că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului o expertiză tehnică asupra construcțiilor sau un deviz de renovare.

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construite în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construite, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea

proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat metoda alocării deoarece se aplica în general loturilor cu dezvoltări rezidențiale, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Costul de înlocuire net construcție

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se face prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire s-a determinat prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea cataloagelor Costuri de Reconstrucție – Costuri de Înlocuire, Clădiri Industriale, Comerciale și Agricole, Construcții Speciale și Costuri de Reconstrucție – Costuri de Înlocuire, Clădiri cu Structuri pe Cadre, Anexe Gospodărești, Structuri MiTek și Construcții Speciale, Editura IROVAL, Corneliiu Schiopu și a indicilor de actualizare costuri 2022-2023.

a) Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Deprecierea fizică a fost estimată diferențiat pe elemente constructive ținând cont de observațiile de la momentul inspecției și de durata de viață economică a respectivului element constructiv.

Deprecierea (uzura) fizică poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp). Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere fizică recuperabilă.

- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda varstă cronologică - durată de viață fizică.
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârsta cronologică- durata de viață fizică.

b) Deprecierea funcțională constă în pierderea de valoare datorată progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă. Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de deprecieri funcțională recuperabilă.
- nerecuperabilă. Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de deprecieri funcțională nerecuperabilă.

c) Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională și economică).

Abordare prin cost pentru activele bunuri de uz public ,, carosabil, trotuar, spatiu verde si parcare ,, necesare actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila conform tabelului atasat:

Nr crt	Denumire bun public	Adresa Imobil	Cartier	Nr cad	Nr. CF	Suprafata totala teren	Destinatia teren	Suprafata Trotuar	Suprafata spatiu verde	Suprafata carosabil	Parcare
						(mp)		(mp)	(mp)	(mp)	(mp)
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5941	curti constructii	1157	2933	1697	154
2	Calea Galati Bl.11-12-13	Parcare Calea Galati Bl.11-12-13 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	3818	curti constructii	759	2373	458	228
3	Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	9434	curti constructii	1074	5980	1624	756
4	Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	2932	curti constructii	825	1046	1061	
5	Str.Industriei Bl.F1-30-31	Parcare Str.Industriei Bl.F1-30-31 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	3425	curti constructii	742	1707	940	36
6	Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	7048	curti constructii	826	5029	1193	
7	Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, jud.Braila	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	7409	curti constructii	1151	3985	2273	
8	Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5646	curti constructii	794	3574	1278	
9	Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5062	curti constructii	1650	1634	1193	585
10	Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	7819	curti constructii	1471	2909	2137	1302
11	Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	5004	curti constructii	495	2762	1154	593
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc.Braila, jud.Braila	Progresu	n/a	n/a	6631	curti constructii	1017	4389	1225	
13	Str.Ulului Bl.9-Bl.1	Parcare Str.Ulului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati -Bl.1 loc.Braila, jud.Braila	Vidin	n/a	n/a	4097	curti constructii	1602	2007	201	287

Grila datelor de piață si grilele de calcul sunt prezentate mai jos si sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite.

Terenuri curti constructii suprafete 3000 -5000 mp :

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	A	B	C
		PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
Suprafata teren (mp)	3000 -5000	512	500	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		72	75	74
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	cartier Progresu Vidin	Cartier Brailita, Braila	Cartier Brailita, Braila	Cartier Vidin - Progresu, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	3000 -5000	512	500	500
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3000 -5000	512	500	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		72	75	74
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-3.61	-3.75	-3.70
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0

Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		69	71	70
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	cartier Progresu Vidin	Cartier Brailita, Braila	Cartier Brailita, Braila	Cartier Vidin - Progresu, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele sunt terenuri aflate in cartiere similare zonei supuse evaluarii.			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustati. Comparabilele sunt terenuri cu toate utilitatile la limita proprietatii.			
Suprafata	3000 -5000	512	500	500
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-3.43	-3.56	-3.52

Motivatie ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata si prin piata.			
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Loturi de teren similare, suprafete mari cu doua sau trei deschideri la caile de acces.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-3.43	-3.56	-3.52
Pret ajustat (EURO/mp)		65	68	67
Ajustare totală netă (EURO)		-3.43	-3.56	-3.52
Ajustare totală netă (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare totală brută (EURO)		3.43	3.56	3.52
Ajustare totală brută (%)		4.75%	4.75%	4.75%
Suprafata teren (mp)	3000 -5000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	65	EURO/mp		
Valoarea estimata (Lei/mp)	321	LEI/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Terenuri spatii verzi suprafete 3000 -5000 mp :

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	A	B	C
Suprafata teren (mp)	3000 -5000	512	500	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		72	75	74
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	cartier Progresu Vidin	Cartier Brailita, Braila	Cartier Brailita, Braila	Cartier Vidin - Progresu, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	3000 -5000	512	500	500
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	spatii verzi, spatii parcare, trotuare, puncte termice, posturi	rezidential	rezidential	rezidential
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3000 -5000	512	500	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		72	75	74
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-3.61	-3.75	-3.70
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		69	71	70
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		68.65	71.25	70.30
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	cartier Progresu Vidin	Cartier Brailita, Braila	Cartier Brailita, Braila	Cartier Vidin - Progresu, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele sunt terenuri aflate in cartiere similare zonei supuse evaluarii.			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustati. Comparabilele sunt terenuri cu toate utilitatile la limita proprietatii.			
Suprafata	3000 -5000	512	500	500
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-3.43	-3.56	-3.52

Motivatia ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata si prin piata.			
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Loturi de teren similare, suprafete mari cu doua sau trei deschideri la caile de acces.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	spatii verzi	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		-34.33	-35.63	-35.15
Motivatia ajustare	Ajustare negativa de 50% acordata comparabilelor functie de destinatia si posibilitatea utilizarii terenurilor comparabile, avand in vedere faptul ca terenul supus evaluarii are destinatie de spatiu verde-zona de agrement iar comparabilele sunt terenuri cu destinatie rezidentiala. Marimea ajustarii a fost obtinuta prin piata analizand ofertele de vanzare spatiu verde/spatiu rezidential extrapoland aria de analiza la nivelul intregii tari avand in vedere lipsa datelor si informatiilor despre oferte de vanzari terenuri spatii verzi.			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-37.76	-39.19	-38.67
Pret ajustat (EURO/mp)		31	32	32
Ajustare totală netă (EURO)		-37.76	-39.19	-38.67
Ajustare totală netă (%)		-52%	-52%	-52%
Ajustare totală brută (EURO)		37.76	39.19	38.67
Ajustare totală brută (%)		52.25%	52.25%	52.25%
Suprafata teren (mp)	3000 -5000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	31	EURO/mp		
Valoarea estimata (LEI/mp)	152	LEI/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Terenuri curti constructii 5000-7000 mp :

Grila datelor de piata				
		A	B	C
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
Suprafata teren (mp)	5000-7000	12000	30799	14268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei , Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	5000-7000	12000	30799	14268
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	5000-7000	12,000	30,799	14,268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-5.50	-4.00	-5.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independe nt	Independe nt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		50	36	45
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Indepen dentei, Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele se afla in zone similare din localitatea Braila			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	5000-7000	12,000	30,799	14,268
Ajustare (%)		7%	15%	7%
Ajustare (EURO/mp)		3.47	5.40	3.15

Motivatie ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata si prin piata.			
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Loturi de teren similare, suprafete mari cu doua sau trei deschideri la caile de acces.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/pla n	Regulata/pl an	Regulata/pl an
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		3.47	5.40	3.15
Pret ajustat (EURO/mp)		53	41	48
Ajustare totală netă (EURO)		3.47	5.40	3.15
Ajustare totală netă (%)		6%	14%	6%
Ajustare totală brută (EURO)		3.47	5.40	3.15
Ajustare totală brută (%)		6.30%	13.50%	6.30%
Suprafata teren (mp)	5000-7000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	48	EURO/mp		
Valoarea estimata (LEI/mp)	237	LEI/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Terenuri spatii verzi 5000-7000 mp :

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	A	B	C
		PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
Suprafata teren (mp)	5000-7000	12000	30799	14268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei , Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	5000-7000	12000	30799	14268
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	spatii verzi	rezidential	rezidential	rezidential
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	5000-7000	12,000	30,799	14,268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-5.50	-4.00	-5.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0

Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		50	36	45
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei, Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele se afla in zone similare din localitatea Braila			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	5000-7000	12,000	30,799	14,268
Ajustare (%)		7%	15%	7%
Ajustare (EURO/mp)		3.47	5.40	3.15

Motivatie ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata si prin piata.			
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Loturi de teren similare, suprafete mari cu doua sau trei deschideri la caile de acces.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	spatii verzi	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		-24.75	-18.00	-22.50
Motivatie ajustare	Ajustare negativa de 50% acordata comparabilelor functie de destinatia si posibilitatea utilizarii terenurilor comparabile, avand in vedere faptul ca terenul supus evaluarii are destinatie de spatiu verde-zona de agrement iar comparabilele sunt terenuri cu destinatie rezidentiala. Marimea ajustarii a fost obtinuta prin piata analizand ofertele de vanzare spatiu verde/spatiu rezidential extrapoland aria de analiza la nivelul intregii tari avand in vedere lipsa datelor si informatiilor despre oferte de vanzari terenuri spatii verzi.			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-21.29	-12.60	-19.35
Pret ajustat (EURO/mp)		28	23	26
Ajustare totală netă (EURO)		-21.29	-12.60	-19.35
Ajustare totală netă (%)		-39%	-32%	-39%
Ajustare totală brută (EURO)		28.22	23.40	25.65
Ajustare totală brută (%)		51.30%	58.50%	51.30%
Suprafata teren (mp)	5000-7000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	26	EURO/mp		
Valoarea estimata (LEI/mp)	126	LEI/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Terenuri curti constructii suprafete mai mari de 9000 mp

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	A	B	C
Suprafata teren (mp)	9000	12000	30799	14268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei , Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	9000	12000	30799	14268
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	9,000	12,000	30,799	14,268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-5.50	-4.00	-5.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% pentru toate comparabilele (oferte) reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		50	36	45
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei, Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele se afla in zone similare din localitatea Braila			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	9,000	12,000	30,799	14,268
Ajustare (%)		5%	10%	5%
Ajustare (EURO/mp)		2.48	3.60	2.25

Motivatie ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata si prin piata.			
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Loturi de teren similare, suprafete mari cu doua sau trei deschideri la caile de acces.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		2.48	3.60	2.25
Pret ajustat (EURO/mp)		52	40	47
Ajustare totală netă (EURO)		2.48	3.60	2.25
Ajustare totală netă (%)		5%	9%	5%
Ajustare totală brută (EURO)		2.48	3.60	2.25
Ajustare totală brută (%)		4.50%	9.00%	4.50%
Suprafata teren (mp)	9,000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	47	EURO/mp		
Valoarea estimata (LEI/mp)	232	LEI/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Terenuri spatii verzi suprafete mai mari de 9000 mp

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	A	B	C
Suprafata teren (mp)	9000	12000	30799	14268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei , Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	9000	12000	30799	14268
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	spatii verzi	rezidential	rezidential	rezidential
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	9,000	12,000	30,799	14,268
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55	40	50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-5.50	-4.00	-5.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		50	36	45
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		49.50	36.00	45.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	cartier Vidin Progresu , loc Braila	str.Independentei, Braila	Zona ANL Brailita, Braila	Zona Malaieru cu Dorobanti, Brailita, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele se afla in zone similare din localitatea Braila			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz -toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii	toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	9,000	12,000	30,799	14,268
Ajustare (%)		5%	10%	5%
Ajustare (EURO/mp)		2.48	3.60	2.25

Motivatie ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata si prin piata.			
Deschidere (m)	buna	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Loturi de teren similare, suprafete mari cu doua sau trei deschideri la caile de acces.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	spatii verzi	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		-24.75	-18.00	-22.50
Motivatie ajustare	Ajustare negativa de 50% acordata comparabilelor functie de destinatia si posibilitatea utilizarii terenurilor comparabile, avand in vedere faptul ca terenul supus evaluarii are destinatie de spatiu verde-zona de agrement iar comparabilele sunt terenuri cu destinatie rezidentiala. Marimea ajustarii a fost obtinuta prin piata analizand ofertele de vanzare spatiu verde/spatiu rezidential extrapoland aria de analiza la nivelul intregii tari avand in vedere lipsa datelor si informatiilor despre oferte de vanzari terenuri spatii verzi.			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-22.28	-14.40	-20.25
Pret ajustat (EURO/mp)		27	22	25
Ajustare totală netă (EURO)		-22.28	-14.40	-20.25
Ajustare totală netă (%)		-41%	-36%	-41%
Ajustare totală brută (EURO)		27.23	21.60	24.75
Ajustare totală brută (%)		49.50%	54.00%	49.50%
Suprafata teren (mp)	9,000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	25	EURO/mp		
Valoarea estimata (LEI/mp)	122	LEI/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Costul de înlocuire net construcție

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se face prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de deprecieri: fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire s-a determinat prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea cataloagelor Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Clădiri Industriale, Comerciale și Agricole, Construcții Speciale și Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Clădiri cu Structuri pe Cadre, Anexe Gospodărești, Structuri MiTek și Construcții Speciale, Editura IROVAL, Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare costuri 2022-2023. Metodologia de calcul este prezentată în tabelul de mai jos:

Construcții speciale - Trotuare (loc.Braila , jud.Braila)

Sdc (mp) = 1.00
Sc = 1.00

AN PIF ESTIMAT
TVA = 1980

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare ani (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1.0000	1.0176		
Structura -Drum borduri beton între blocuri								
1	BRMBRD	1.00	63.20	63.2	1.0000	1.0176	1.8812	121.0
	Total							121.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								121.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								121.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								101.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								101.7
1	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)		Uzură fizică (%)		Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)		
	Structura -Drum borduri beton între blocuri	121.0		54%		55.96		
	Depreciere funcțională și economică	0%		-		55.96 €		
	Valoare de plată (rotund)					275.22 lei/mp		

PAG 199

Construcții speciale - Carosabil (loc.Braila , jud.Braila)

Sdc (mp) = 1.00
Sc = 1.00

AN PIF ESTIMAT
TVA = 1980

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare ani (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1.0000	1.0176		
Structura -Drum beton borduri între blocuri								
1	BRMBRD	1.00	63.20	63.2	1.0000	1.0176	1.8812	121.0
	Total							121.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								121.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								121.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								101.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								101.7
1	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)		Uzură fizică (%)		Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)		
	Structura -Drum beton borduri între blocuri	121.0		54%		55.96		
	Depreciere funcțională și economică	0%		-		55.96 €		
	Valoare de plată (rotund)					275.22 lei/mp		

PAG 199

Construcții speciale - Parcare (loc.Braila , jud.Braila)

Sdc (mp) = 1.00
Sc = 1.00

AN PIF ESTIMAT
TVA = 1980

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare ani (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1.0000	1.0176		
Structura -Parcari betonate								
1	PBPAB	1.00	125.40	125.4	1.0000	1.0176	1.4098	191.4
	Total							191.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								191.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								191.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								160.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								160.8
1	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)		Uzură fizică (%)		Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)		
	Structura -Parcari betonate	191.4		54%		88.52		
	Depreciere funcțională și economică	0%		-		88.52 €		
	Valoare de plată (rotund)					435.36 lei/mp		

PAG 199

Centralizator abordarea prin cost

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Suprafata spatiu verde	Suprafata carosabil	Parcare	Valori juste				Total valoare justa
								Trotuar	Spatiu verde	Carosabil	Parcare	
			(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	LEI	LEI	LEI	LEI	
1	Calea Galati Bl.17-26-24-25	Parcare Calea Galati Bl.17-26-24-25, loc.Braila, Jud.Braila	5941	1157	2933	1697	154	592,432	370,026	868,935	103,517	1,934,910
2	Calea Galati Bl.11-12-13	Parcare Calea Galati Bl.11-12-13 loc.Braila, Jud.Braila	3818	759	2373	458	228	452,363	360,577	272,968	172,402	1,258,310
3	Str.Cometel Bl.25-26-28-H1-H2-H3	Parcare Str.Cometel Bl.25-26-28-H1-H2-H3 loc.Braila, Jud.Braila	9434	1074	5980	1624	756	545,179	727,963	824,367	504,829	2,602,337
4	Str.Industrial Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei	Parcare Str.Industrial Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei, loc.Braila, Jud.Braila	2932	825	1046	1061		491,699	158,940	632,355		1,282,994
5	Str.Industrial Bl.F1-30-31	Parcare Str.Industrial Bl.F1-30-31 loc.Braila, Jud.Braila	3425	742	1707	940	36	442,231	259,379	560,239	27,221	1,289,070
6	Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9 loc.Braila, Jud.Braila	7048	826	5029	1193		422,946	634,456	328,333		1,385,735
7	Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8, loc.Braila, Jud.Braila	7409	1151	3985	2273		589,360	502,746	625,566		1,717,671
8	Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13 loc.Braila, Jud.Braila	5646	794	3574	1278		473,223	543,069	761,687		1,777,979
9	Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5 loc.Braila, Jud.Braila	5062	1650	1634	1193	585	983,399	248,286	711,027	442,346	2,385,058
10	Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9 loc.Braila, Jud.Braila	7819	1471	2909	2137	1302	753,213	366,998	588,136	875,191	2,583,539
11	Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B	Parcare Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B loc.Braila, Jud.Braila	5004	495	2762	1154	593	295,020	419,686	687,783	448,395	1,850,884
12	Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5	Parcare Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5 loc.Braila, Jud.Braila	6631	1017	4389	1225		520,746	553,714	337,140		1,411,600
13	Str.Ulmuului Bl.9-B1	Parcare Str.Ulmuului Bl.9-Sc George Cosbuc- Calea Galati -Bl.1 loc.Braila, Jud.Braila	4097	1602	2007	201	287	954,791	304,964	119,796	217,014	1,596,564
TOTAL VALORI JUSTE			74266									23,076,652

Abordare prin piata teren bun de uz public Soseaua de Centura „spatiu verde in suprafata de 6280 mp,, apartine Domeniului Public al Municipiului Braila si este amplasat la adresa Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor.

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Nr.cad	nr. CF	Suprafata spatiu verde
					(mp)
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	n/a	n/a	6280

Grila datelor de piata				
		A	B	C
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
Suprafata teren (mp)	6280	11108	15898	5000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		16	19	25
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	Soseaua de Centura, Braila	Soseaua de Centura, Braila	Soseaua de Centura, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Suprafata	6280	11108	15898	5000
Deschidere (m)	8.95	similar	dubla deschidere	similar
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	spatii verzi	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	6,280	11,108	15,898	5,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		16	19	25
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-1.58	-1.90	-2.50
Pret ajustat (EURO/mp)		14.26	17.10	22.50
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		14.26	17.10	22.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		14.26	17.10	22.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		14.26	17.10	22.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		14	17	23
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		14.26	17.10	22.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				

Localizare	Loc.Braila, So seaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	Soseaua de Centura, Braila	Soseaua de Centura, Braila	Soseaua de Centura, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.Toate comparabilele dispun de acces la drum asfaltat			
Suprafata	6,280	11,108	15,898	5,000
Ajustare (%)		10%	10%	0%
Ajustare (EURO/mp)		1.43	1.71	0.00
Motivatie ajustare	Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare.			
Deschidere (m)	8.95	similar	dubla deschidere	similar
Ajustare (%)		0%	-10%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	-1.71	0.00
Motivatie ajustare	Ajustare negativa de 10% aplicata comparabilei B avand in vedere dubla deschidere. Marimea ajustarii a fost estimata prin comparatia pe perechi de date intre comparabile cu dubla deschidere si comparabila cu simpla deschidere, suprafete similare de teren.			
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	spatii verzi	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		-7.13	-8.55	-11.25
Motivatie ajustare	Ajustare negativa de 50% acordata comparabilelor functie de destinatia si posibilitatea utilizarii terenurilor comparabile, avand in vedere faptul ca terenul supus evaluarii are destinatie de spatiu verde-zona de agrement iar comparabilele sunt terenuri cu destinatie rezidentiala. Marimea ajustarii a fost obtinuta prin piata analizand ofertele de vanzare spatiu verde/spatiu rezidential extrapoland aria de analiza la nivelul intregii tari avand in vedere lipsa datelor si informatiilor despre oferte de vanzari terenuri spatii verzi.			

Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-5.70	-8.55	-11.25
Pret ajustat (EURO/mp)		9	9	11
Ajustare totală netă (EURO)		-5.70	-8.55	-11.25
Ajustare totală netă (%)		-36%	-45%	-45%
Ajustare totală brută (EURO)		8.56	11.97	11.25
Ajustare totală brută (%)		54.00%	63.00%	45.00%
Suprafata teren (mp)	6,280	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	11	EURO/mp		
Valoarea estimata (Lei /mp)	55.33	lei /mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Centralizator valoare justa

Nr crt	Denumire bun public	Adresa imobil	Nr.cad	nr. CF	Suprafata spatiu verde	Valori juste				Total valoare justa
						Trotuar	Spatiu verde	Carosabil	Parcare	
						(mp)	LEI	LEI	LEI	LEI
1	Soseaua de Centura	Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor	n/a	n/a	6280		347,492			347,492

Abordare prin cost pentru activele -bunuri de utilitate publica, imobile Piata Uzinei nr.1 -lot 1 -teren si constructii si Piata Uzinei nr.1 – lot 2 teren si constructii sunt inscrise in CF / mun. Braila conform tabel atasat:

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)
	Spatiu industrial- Lot 1										
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				4504	4504		
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970	avansata de degradare			557	557
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970	avansata de degradare			599	599
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970	avansata de degradare			284	284
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970	satisfacatoare			73	73
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970	satisfacatoare			136	136
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970	avansata de degradare			118	118
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970	avansata de degradare			104	104
	TOTAL LOT 1									1767	1767
	Spatiu industrial- Lot 2										
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industriala.	14182	83733				59	59		
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970	satisfacatoare			50	50
	TOTAL LOT 2									50	50

Grila datelor de piata (teren)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	4563	3145	460	1659
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Localizare	str.Piata Uzinei nr.1, Braila jud.Braila	Zona Gradinii Publice , Braila	Zona Gradinii Publice Braila	Zona Gradinii Publice Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Acces	drum asfaltat incinta industrială	Direct	Direct	Direct
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	4563	3145	460	1659
Deschidere (m)	65	dubla deschidere	12	dubla deschidere
Relieful/forma terenului	Neregulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Utilizare	intravilan industrial	intravilan -cc	intravilan -cc	intravilan -cc

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	4563.00	3,145	460	1,659
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		100.00	130.00	115.00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-10.00	-13.00	-11.50
Pret corectat (EURO/mp)		90.00	117.00	103.50
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		90.00	117.00	103.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		90.00	117.00	103.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		90.00	117.00	103.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		90.00	117.00	103.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		90.00	117.00	103.50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	str.Piata Uzinei nr.1, Braila jud.Braila	Zona Gradinii Publice , Braila	Zona Gradinii Publice Braila	Zona Gradinii Publice Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele sunt terenuri amplasate in zone similare in cadrul localitatii.			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Acces	drum asfaltat incinta industriala	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-4.50	-5.85	-5.18
Motivare ajustare	Ajustare negativa de 5% aplicata comparabilelor avand in vedere accesul direct la strada principala in raport cu terenul supus evaluarii la care accesul se realizeaza prin drum de acces incinta industriala.			
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	4,563	3,145	460	1,659
Ajustare (%)		-5%	-20%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-4.50	-23.40	-10.35
Motivatie ajustare	Ajustari acordate comparabilelor functie de suprafata terenului. Conform analizei de piata, terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu vandabile.			

Deschidere (m)	65.00	dubla deschidere	12	dubla deschidere
Ajustare (%)		-5%	0%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-4.50	0.00	-5.18
Motivatie ajustare	Ajustare negativa de 5% aplicata comparabilei A si C avand in vedere dubla deschidere comparativ cu terenul supus evaluarii care detine simpla deschidere.			
Relieful/forma terenului	Neregulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilizare	intravilan industrial	intravilan -cc	intravilan -cc	intravilan -cc
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EURO/mp)		-31.50	-40.95	-36.23
Motivatie ajustare	Ajustare de 35% aplicata comparabilelor avand in vedere destinatia rezidentiala a acestora comparativ cu terenul supus evaluarii care are o destinatie industriala. Marimea ajustarii a fost realizata prin piata analiza pe perechi de date intre un teren rezidential si un teren industrial.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-45.00	-70.20	-56.93
Pret ajustat (EURO/mp)		45.00	46.80	46.58
Numar de ajustări		4	3	4
Ajustare totală netă (EURO)		-45.00	-70.20	-56.93
Ajustare totală netă (%)		-45%	-54%	-50%
Ajustare totală brută (EURO)		45.00	70.20	56.93
Ajustare totală brută (%)		45.00%	54.00%	49.50%
Suprafata teren (mp)	4,563	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	45.00	EURO/mp		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Raport de Evaluare pentru Raportare Financiara

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA



Proprietar:

Primaria Braila

Denumire și adresă obiectiv:

Loc.Braila, str.Plată Uzinei nr.1 lot-1, Jud.Braila. Acces din str.Francoza prin drum acces în incinta industrială.

Data evaluării:

27.02.2023

Suprafața desfășurată construită

C1- cladire CT

14182-C1

Sdc (mp) = 557.00
Sc = 557.00

AN PIF
TVA = 1070

19%

C1- cladire C1		SC = 607.00		R1 = 607.00		R2 = 607.00		R3 = 607.00	
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022- 2023)	Cost total (euro)	
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH	
14182-C1									
Structura									
1	BSCLISP1	557.00	270.10	150,445.7	0.0070	1.0177	1.0401	251,270.0	
	Total							251,270.0	
Învelitoare									
1	18GPRECHT5	557.00	141.0	78,871.2	0.0070	1.0177	1.5355	122,880.6	
	Total							122,880.6	
Finisaj Interior									
1	FINHALA	557.00	32.7	18,213.0	0.0070	1.0177	1.001	36,796.9	
	Total							36,796.9	
Instalații electrice									
1	ELHALAC	557.00	13.3	7,408.1	0.0070	1.0177	1.7063	13,278.6	
	Total							13,278.6	
Instalații sanitare									
1	SAHALAC	557.00	16.2	9,023.4	0.0070	1.0177	1.5504	14,249.7	
	Total							14,249.7	
Instalații de încălzire și ventilație									
1	INCHALAC	557.00	25.7	14,314.0	0.0070	1.0177	1.0006	24,555.2	
	Total							24,555.2	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									
								463,034.9	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									
								831.3	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									
								389,105.0	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									
								698.6	

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)
1	Structura	251,270.0	66%	84,805.0
2	Învelitoare	122,880.6	96%	4,408.4
3	Finisaj Interior	36,796.9	100%	0.0
4	Instalații electrice	13,278.6	100%	0.0
5	Instalații sanitare	14,249.7	100%	0.0
6	Instalații de încălzire și ventilație	24,555.2	100%	0.0
Total cost cu TVA (Euro)		463,034.9		89,274.0
Total cost cu TVA (Euro/MP)		831.3		160.3
Total cost fără TVA (Euro)		389,105.0		75,020.2
Total cost fără TVA (Euro/MP)		698.6		134.7
Valoare de plată (rotund)			75,020 €	
			135 € /mp	

Proprietar:

Primaria Braila

Denumire și adresă obiectiv:

Loc.Braila, str.Plată Uzinei nr.1 lot-1, Jud.Braila. Acces din str.Francoza prin drum acces în incinta industrială.

Data evaluării:

27.02.2023

Suprafața desfășurată construită

C2-cladire CT

14182-C2

Sdc (mp) = 599.00
Sc = 599.00

AN PIF
TVA = 1070

19%

C2 -cladire CT		Sc = 599.00			AN PII-		10/0	
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.0070	1.0177		
14182-C2								
Structura								
1	BSCLISP1	599.00	270.10	161,789.0	0.0070	1.0177	1.0401	270,223.2
	Total							270,223.2
Învelitoare								
1	18GPRECHT5	599.00	141.0	84,618.4	0.0070	1.0177	1.5355	132,146.2
	Total							132,146.2
Finisaj Interior								
1	FINIHALA	599.00	32.7	19,587.3	0.0070	1.0177	1.001	39,571.5
	Total							39,571.5
Instalații electrice								
1	ELHALAC	599.00	13.3	7,968.7	0.0070	1.0177	1.7063	14,277.7
	Total							14,277.7
Instalații sanitare								
1	SAHALAC	599.00	16.2	9,703.8	0.0070	1.0177	1.5504	15,324.2
	Total							15,324.2
Instalații de încălzire și ventilație								
1	INCHALAC	599.00	25.7	15,394.3	0.0070	1.0177	1.0006	26,406.8
	Total							26,406.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								497,949.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								831.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								418,445.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								698.6

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)
1	Structura	270,223.2	66%	91,200.3
2	Învelitoare	132,146.2	96%	4,805.3
3	Finisaj Interior	39,571.5	100%	0.0
4	Instalații electrice	14,277.7	100%	0.0
5	Instalații sanitare	15,324.2	100%	0.0
6	Instalații de încălzire și ventilație	26,406.8	100%	0.0
Total cost cu TVA (Euro)		497,949.6		96,005.6
Total cost cu TVA (Euro/MP)		831.3		160.3
Total cost fără TVA (Euro)		418,445.0		80,677.0
Total cost fără TVA (Euro/MP)		698.6		134.7
Valoare de plată (rotund)			80,680 €	
			135 € /mp	

Raport de Evaluare pentru Raportare Financiara

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA



Proprietar:

Primaria Braila

Denumire și adresă obiectiv:

Loc. Braila, str. Piața Uzinei nr. 1 lot-1, jud. Braila, Acces din str. Francoza prin drum acces în incinta industrială.

Data evaluării:

27.02.2023

Suprafața desăfurat construită
C3 -Atelier Mecanic

14182-C3

Sdc (mp) = 284.00

Sc = 284.00

AN PIF TVA = 1070

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
A	B			C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.0070	1.0177		
14182-C3								
Structura								
1	89CLISP1	284.00	270.10	76,708.4	0.0070	1.0177	1.0461	128,119.2
	Total							128,119.2
Învelișoare								
1	9ECPHT5	284.00	131.8	37,431.2	0.0070	1.0177	3.3865	128,693.4
	Total							128,693.4
Finisaj Interior								
1	FINIHALA	284.00	32.7	9,286.8	0.0070	1.0177	1.991	18,761.8
	Total							18,761.8
Instalații electrice								
1	ELHALAC	284.00	13.3	3,777.2	0.0070	1.0177	1.7663	6,769.4
	Total							6,769.4
Instalații sanitare								
1	SAHALAC	284.00	10.2	4,000.8	0.0070	1.0177	1.5564	7,265.6
	Total							7,265.6
Instalații de încălzire și ventilație								
1	INCHALAC	284.00	25.7	7,298.8	0.0070	1.0177	1.6006	12,520.1
	Total							12,520.1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								302,129.3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1,063.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								253,890.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								894.0
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)				
1	Structura	128,119.2	66%	43,240.2				
2	Învelișoare	128,693.4	88%	15,014.2				
3	Finisaj interior	18,761.8	88%	2,168.0				
4	Instalații electrice	6,769.4	100%	0.0				
5	Instalații sanitare	7,265.6	100%	0.0				
6	Instalații de încălzire și ventilație	12,520.1	100%	0.0				
Total cost cu TVA (Euro)		302,129.3		60,443.3				
Total cost cu TVA (Euro/MP)		1,063.8		212.8				
Total cost fără TVA (Euro)		253,890.2		50,792.7				
Total cost fără TVA (Euro/MP)		894.0		178.8				
Valoare de plată (rotund)				50,790 €				
				179 € /mp				

Proprietar:

Primaria Braila

Denumire și adresă obiectiv:

Loc. Braila, str. Piața Uzinei nr. 1 lot-1, jud. Braila, Acces din str. Francoza prin drum acces în incinta industrială.

Data evaluării:

27.02.2023

Suprafața desăfurat construită
C5 -Atelier mecanic II

14182-C5

Sdc (mp) = 73.00

Sc = 73.00

AN PIF TVA = 1070

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
A	B			C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.0070	1.0177		
14182-C5								
Suprastructura								
1	89CLISP1	73.00	270.10	19,717.3	0.0070	1.0177	1.0461	32,932.0
	Total							32,932.0
Învelișoare								
1	8FZBRATZN	73.00	105.3	7,686.0	0.0070	1.0177	1.0127	14,918.1
	Total							14,918.1
Finisaj Interior								
1	FINIHALA	73.00	32.7	2,387.1	0.0070	1.0177	1.991	4,822.6
	Total							4,822.6
Instalații electrice								
1	ELHALAC	73.00	13.3	970.0	0.0070	1.0177	1.7663	1,740.0
	Total							1,740.0
Instalații sanitare								
1	SAHALAC	73.00	10.2	1,182.0	0.0070	1.0177	1.5564	1,867.6
	Total							1,867.6
Instalații de încălzire și ventilație								
1	INCHALAC	73.00	25.7	1,876.1	0.0070	1.0177	1.6006	3,218.2
	Total							3,218.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								59,498.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								815.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								49,998.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								684.9
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)				
1	Suprastructura	32,932.0	66%	11,114.0				
2	Închideri perimetrală	0.0	66%	0.0				
3	Învelișoare	14,918.1	88%	1,740.4				
4	Finisaj interior	4,822.6	88%	562.6				
5	Instalații electrice	1,740.0	100%	0.0				
6	Instalații sanitare	1,867.6	100%	0.0				
7	Instalații de încălzire și ventilație	3,218.2	100%	0.0				
Total cost cu TVA (Euro)		59,498.5		13,417.6				
Total cost cu TVA (Euro/MP)		815.0		183.8				
Total cost fără TVA (Euro)		49,998.7		11,275.3				
Total cost fără TVA (Euro/MP)		684.9		154.5				
Depreciere funcțională și economică				0%	- €	11,275 €		
Valoare de plată (rotund)					11,280 €			
					155 € /mp			

Raport de Evaluare pentru Raportare Financiara

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA



Proprietar: Primaria Braila
Loc. Braila, str. Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud. Braila. Acces din str. Franceza prin drum acces in incinta industrială.

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața desfășurată construită

C6 -Depozit

27.02.2023

14182-C6

Sdc (mp) = 136.00
Sc = 136.00

AN PIF 1070

TVA =

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
A	B			C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.9970	1.0177		
14182-C6								
Baraca metalica								
1	BMZN210	136.00	203.80	27,716.8	0.9970	1.0177	2.1267	59,780.6
	Total							59,780.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								59,780.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								439.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								50,235.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								369.4

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)
1	Baraca metalica	59,780.6	88%	6,974.4
Total cost cu TVA (Euro)		59,780.6		6,974.4
Total cost cu TVA (Euro/MP)		439.6		51.3
Total cost fără TVA (Euro)		50,235.8		5,860.8
Total cost fără TVA (Euro/MP)		369.4		43.1
Valoare de plata (rotund)			5,860 €	
			43 € /mp	

Proprietar: Primaria Braila
Loc. Braila, str. Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud. Braila. Acces din str. Franceza prin drum acces in incinta industrială.

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața desfășurată construită

C7- Rezervor 1

27.02.2023

14182-C7

Sdc (mp) = 118.00
Sc = 118.00

AN PIF 1970

TVA =

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/buc)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
A	B			C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.9970	1.0177		
14182-C7								
Rezervor Metalic								
1	REZAPAS1100	1.00	29,975.90	29,975.9	0.9970	1.0177	2.1774	66,225.5
	Total							66,225.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								66,225.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								561.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								55,651.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								471.6

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)
1	Rezervor Metalic	66,225.5	88%	7,726.3
Total cost cu TVA (Euro)		66,225.5		7,726.3
Total cost cu TVA (Euro/MP)		561.2		65.5
Total cost fără TVA (Euro)		55,651.7		6,492.7
Total cost fără TVA (Euro/MP)		471.6		55.0
Valoare de plata (rotund)			6,490 €	

Proprietar: Primaria Braila
Loc. Braila, str. Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud. Braila. Acces din str. Franceza prin drum acces in incinta industrială.

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața desfășurată construită

C8 -Rezervor 2

27.02.2023

14182-C8

Sdc (mp) = 104.00
Sc = 104.00

AN PIF 1970

TVA =

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/buc)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
A	B			C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.9970	1.0177		
14182-C8								
Rezervor Metalic								
1	REZAPAS1100	1.00	29,975.90	29,975.9	0.9970	1.0177	2.1774	66,225.5
	Total							66,225.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								66,225.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								636.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								55,651.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								535.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)
1	Rezervor Metalic	66,225.5	88%	7,726.3
Total cost cu TVA (Euro)		66,225.5		7,726.3
Total cost cu TVA (Euro/MP)		636.8		74.3
Total cost fără TVA (Euro)		55,651.7		6,492.7
Total cost fără TVA (Euro/MP)		535.1		62.4
Depreciere funcțională și economică		0%	- €	6,493 €
Valoare de plata (rotund)			6,490 €	

Raport de Evaluare pentru Raportare Financiara **PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA**

Proprietar:

Primaria Braila

Denumire și adresă obiectiv:

Loc. Braila, str. Piata Uzinei nr. 1 lot-2, jud. Braila, Acces din str. Franceza prin drum acces in Incinta Industrială

Data evaluării:

27.02.2023

14182-C4

Suprafața destășurată construită
C4 -Magazie

Sdc (mp) = 50.00
Sc = 50.00

TVA = 10%
AN PIF 1970

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
A	B			C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0.9970	1.0177		
14182-C4								
Structura								
1	8SCLISP1	50.00	270.10	13,505.0	0.9970	1.0177	2.1257	28,128.1
	Total							28,128.1
Invelitoare								
1	6FZBRATZN	50.00	105.3	5,265.0	0.9970	1.0177	1.9127	10,217.9
	Total							10,217.9
Finisaj interior								
1	FINHALA	50.00	32.7	1,635.0	0.9970	1.0177	1.991	3,303.1
	Total							3,303.1
Instalații electrice								
1	ELHALAC	50.00	13.3	665.0	0.9970	1.0177	1.7003	1,191.8
	Total							1,191.8
Instalații sanitare								
1	SAHALAC	50.00	18.2	910.0	0.9970	1.0177	1.5564	1,279.1
	Total							1,279.1
Instalații de încălzire și ventilație								
1	INCHALAC	50.00	25.7	1,285.0	0.9970	1.0177	1.6006	2,204.2
	Total							2,204.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								47,324.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								946.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								39,768.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								795.4

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (euro)
1	Structura	28,128.1	66%	9,830.7
2	Invelitoare	10,217.9	68%	1,102.1
3	Finisaj interior	3,303.1	68%	385.4
4	Instalații electrice	1,191.8	100%	0.0
5	Instalații sanitare	1,279.1	100%	0.0
6	Instalații de încălzire și ventilație	2,204.2	100%	0.0
Total cost cu TVA (Euro)		47,324.2		11,408.2
Total cost cu TVA (Euro/MP)		946.5		228.2
Total cost fără TVA (Euro)		39,768.3		9,586.7
Total cost fără TVA (Euro/MP)		795.4		191.7
Valoare de plată (rotund)			9,590 €	
			192 € /mp	

Centralizator valori juste

Nr. crt.	Denumire	Adresa și acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim înaltitudine	PIF	Stare construcție	Suprafața teren (masurată)	Suprafața teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	Valoare justă (lei)
Spatiu Industrial- Lot 1												
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc. Braila, str. Piata Uzinei nr. 1 lot-1, jud. Braila. Acces din str. Franceza prin drum acces in incinta industrială.	14182	83733				4504	4504			996,682
2	C1- cladire CT		14182-C1		P	1970	avansata de degradare			557	557	368,986
3	C2 -cladire CT		14182-C2		P	1970	avansata de degradare			599	599	396,825
4	C3 -Atelier Mecanic		14182-C3		P	1970	avansata de degradare			284	284	249,811
5	C5 -Atelier mecanic II		14182-C5		P	1970	satisfacatoare			73	73	55,481
6	C6 -Depozit		14182-C6		P	1970	satisfacatoare			136	136	28,822
7	C7- Rezervor 1		14182-C7		P	1970	avansata de degradare			118	118	31,921
8	C8 -Rezervor 2		14182-C8		P	1970	avansata de degradare			104	104	31,921
	TOTAL LOT 1									1767	1767	2,160,648
Spatiu Industrial- Lot 2												
1	TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL	Loc. Braila, str. Piata Uzinei nr. 1 lot-2, jud. Braila. Acces din str. Franceza prin drum acces in incinta industrială.	14182	83733				59	59			13,059
2	C4 -Magazie		14182-C4		P	1970	satisfacatoare			50	50	47,168
	TOTAL LOT 2									50	50	60,227

1. Calea Galati Bl.17-26-24-25

Stere0 70 (Romania)

732076.23, 427241.10; 732096.22, 427230.30; 732203.63, 427246.45; 732214.20, 427259.50; 732010.52, 427280.58; 732019.46, 427276.47; 732108.67, 427231.89; 732088.69, 427318.22

Show Coturi, contur si interior

Aceasta pagina a fost creata in ajutorul cel planul cadastral (desenul plus coordonatele, dar nu cunosc pozitia acestuia pe harta. Un astfel de plan contine desmurlu terenului (anume) si sub acesta inventarul de coordonate un tabel in care sunt precizate:

1. Sistemul de proiectie
2. Coturile terenului cu coordonatele acesti

Pentru Romania sistemul de proiectie este 4 fie Stere0 70 (pentru zona Bucuresti)

Tabelul are de obicei forma:

Punct	E(m)	N(m)
1	597321.00	318419.83
2	597308.47	318429.14

Pentru a utiliza aceasta pagina este suficient: coordonatele punctelor in zona de deasupra



2. Calea Galati BI.I1-I2-I3



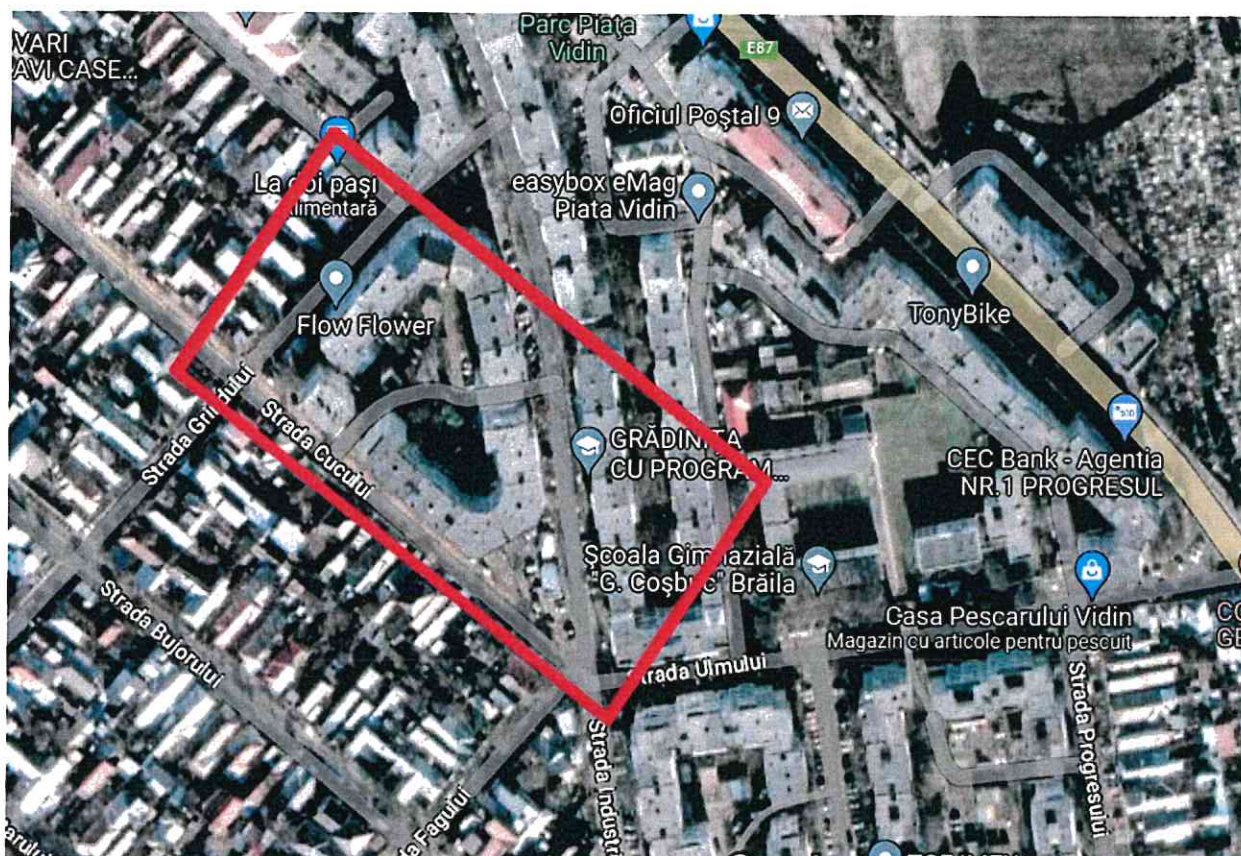
3. Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3



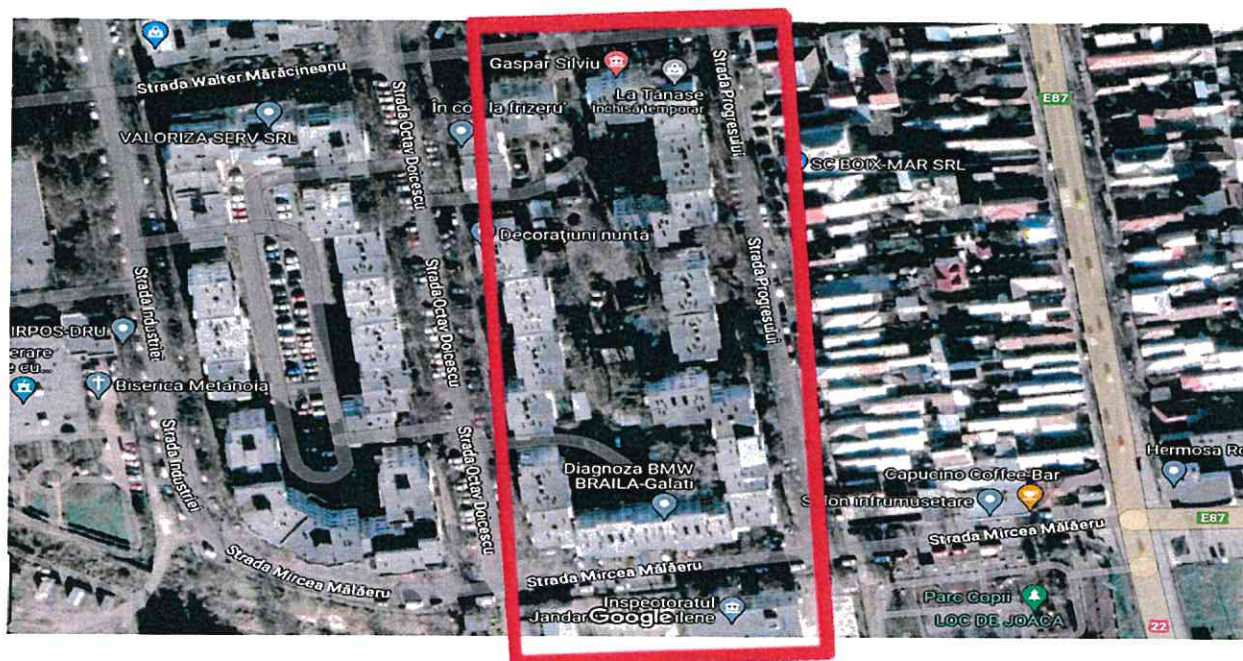
4. Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei

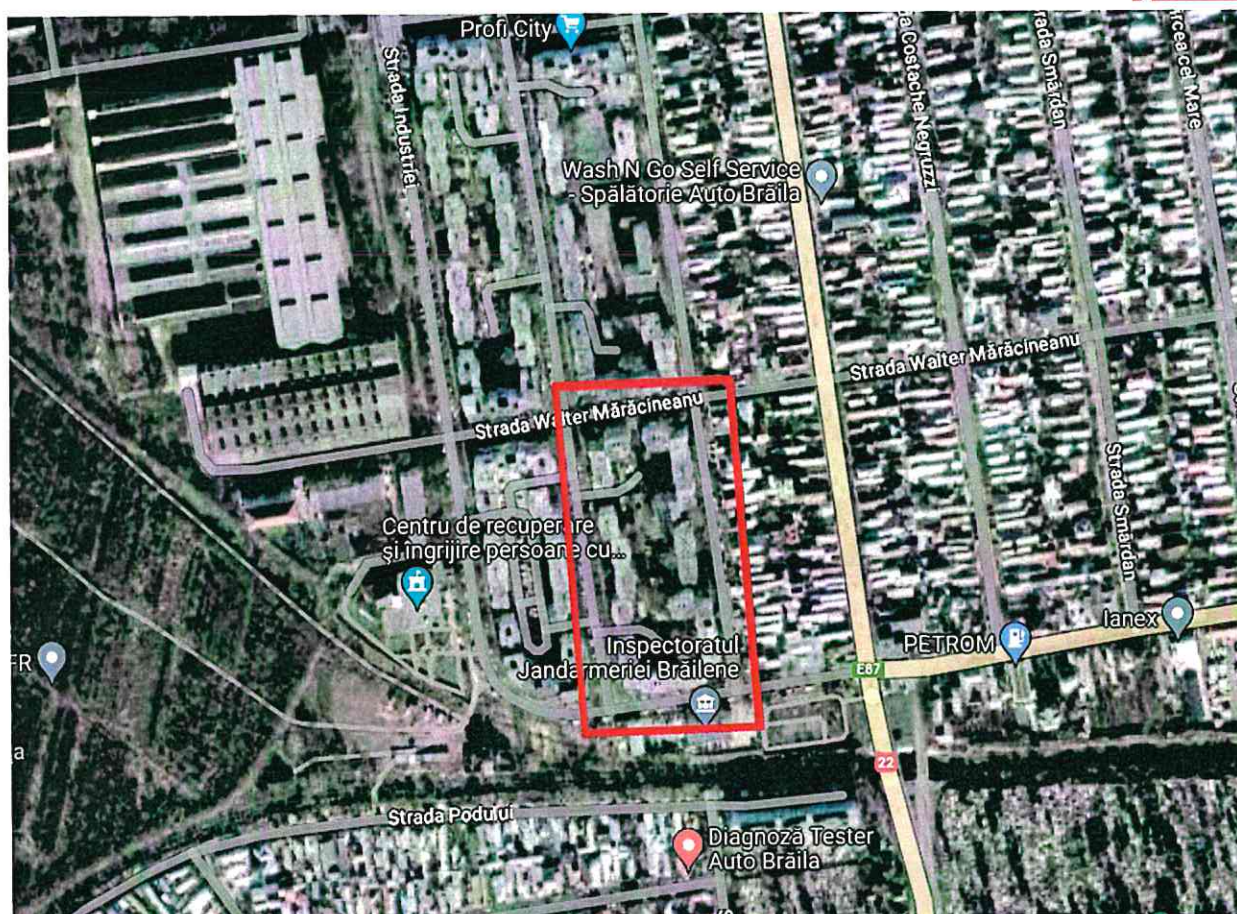


5. Str.Industriei Bl.F1-30-31



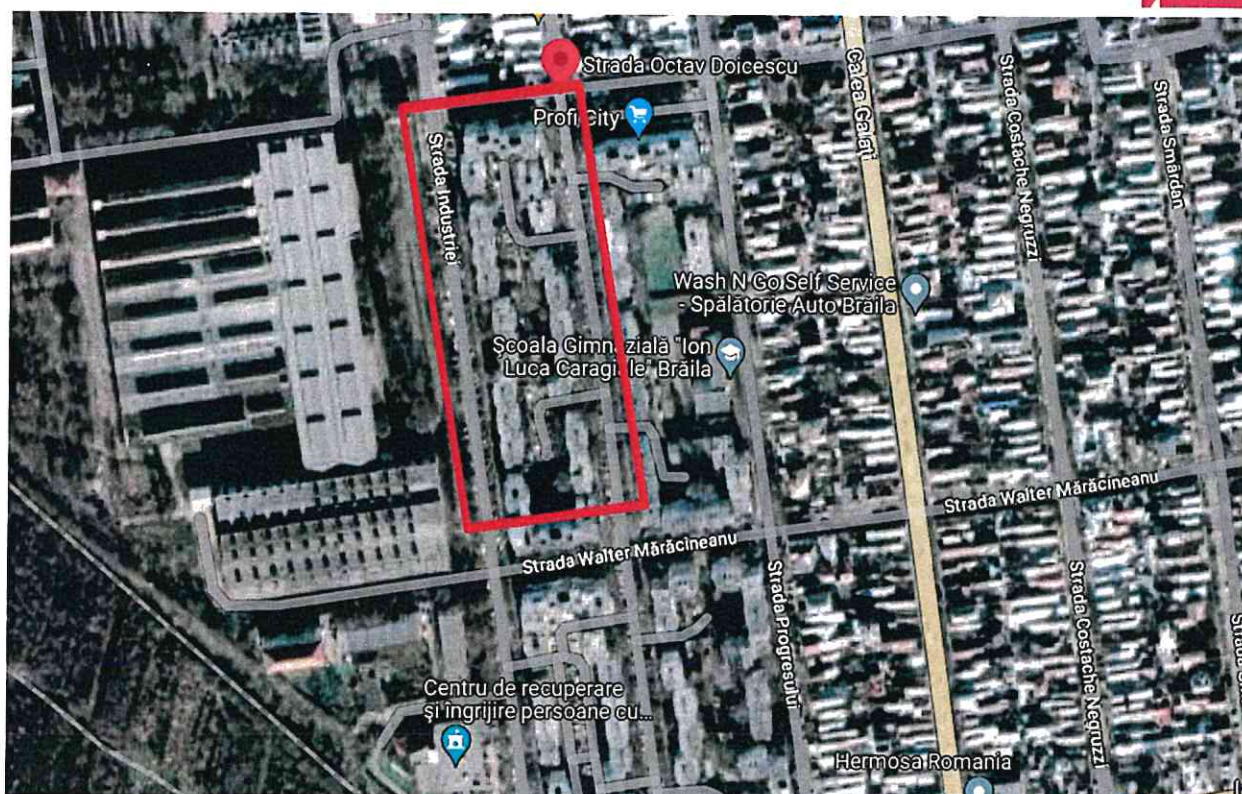
6.Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9





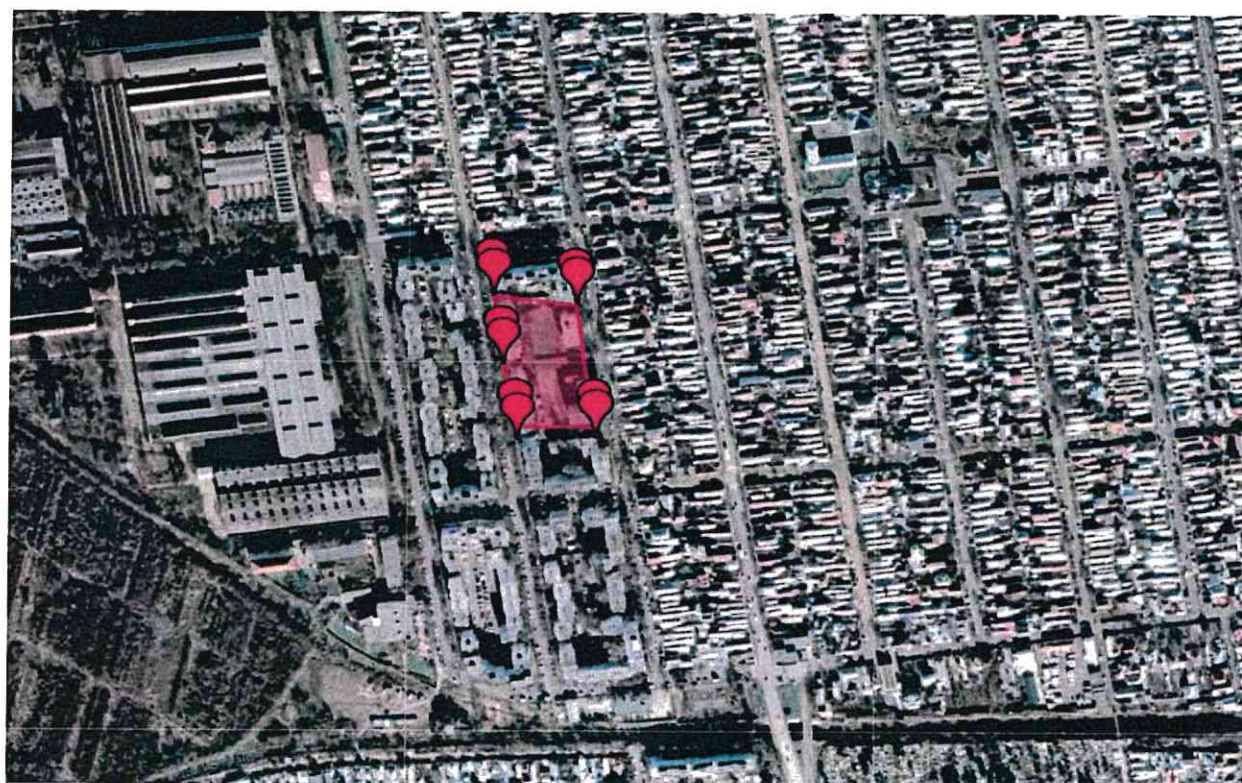
7. Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8





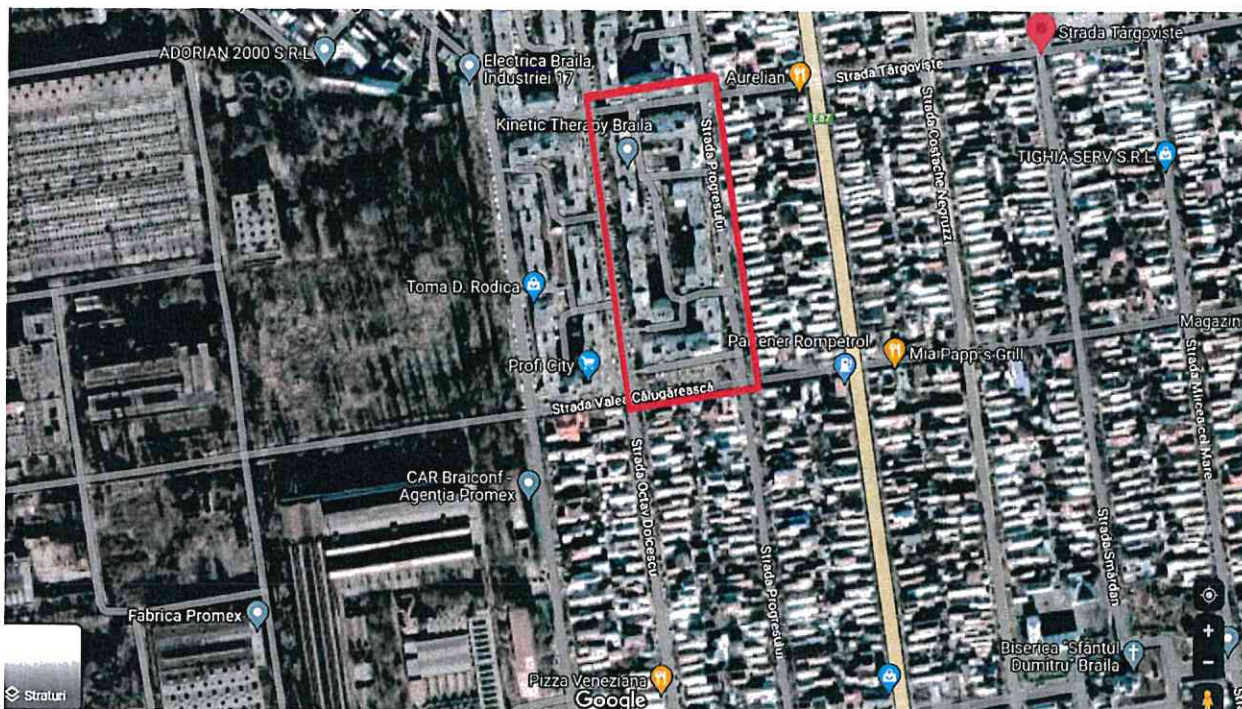
8. Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13

<http://www.asecib.ase.ro/goocad.html>





10. Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9



11. Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B

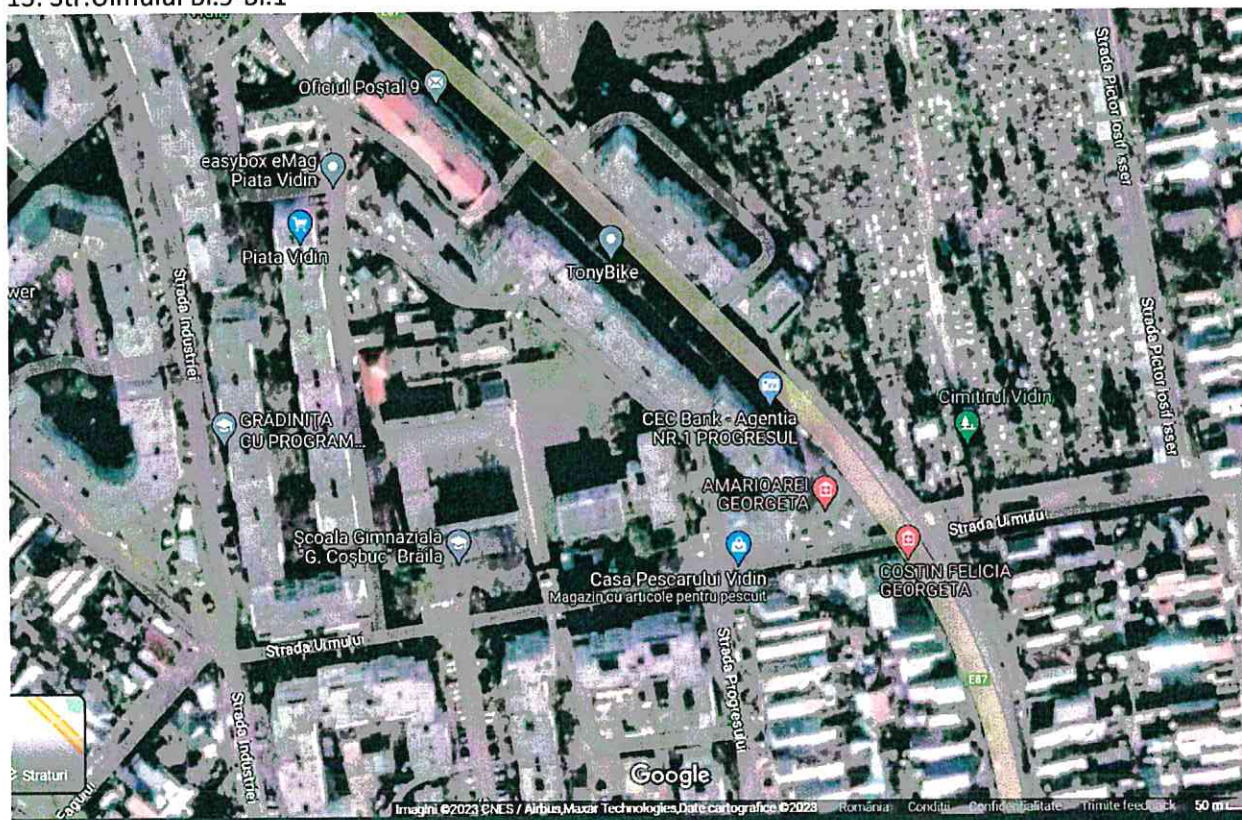
<https://www.google.com/maps/place/Strada+T%C3%A2rgovi%C8%99te,+Br%C4%83ila/@45.3013464,27.9640833,422m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x40b6d7d0fdb7b3b:0xb3da6ce57ab44c01!8m2!3d45.30101!4d27.9704413!16s%2Fg%2F1tw1cbkc>



12. Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5



13. Str.Ulmului Bl.9-BI.1



14 Soseaua de Centura - Loc.Braila,Soseaua de centura, intre imobil cu nr.cad.89342 si Calea Calarasilor





15. Piata Uzinei nr.1 -lot 1 teren si constructii si Piata Uzinei nr.1 lot 2- teren si constructii.



ANEXA 2 – ABORDAREA PRIN PIATA PENTRU TEREN (OFERTE COMPARABILE)

Comparabila A

https://www.terenuribraila.ro/?tip=v&id_oferta=2510

72 euro /mp

Detalii Oferta VanzareInapoi la selectia dvs.

Zona : Brailita	Tip teren : intravilan de constructii	Suprafata : 512 m ² Deschidere : 12 m	183.000 Lei ID: 2510
Utilitati : posibilitati apa , posibilitati gaze , Observatii : cadastru, pret 37.000 euro posibilitati canalizare , posibilitati curent electric			
Pentru mai multe relatii sunati la : 0239633333 / 0769066081 / 0751108450 / 0721321285			
Ma intereseaza aceasta oferta si doresc sa fiu contactat			

Comparabila B

https://www.terenuribraila.ro/?tip=v&id_oferta=483

75 euro/mp lotizat loturi 400 -500 -600 mp

Detalii Oferta VanzareInapoi la selectia dvs.

Zona : Brailita	Tip teren : intravilan de constructii	Suprafata : 10000 m ² Deschidere : 50 m	3.712.500 Lei ID: 483
Utilitati : posibilitati apa , posibilitati gaze , Observatii : Lotizat, 75E/ mp, Doar terenul posibilitati canalizare , posibilitati curent electric I are proiect de case P+1+M , Pret 90.000E / 125.000 E in functie de casa			
Pentru mai multe relatii sunati la : 0239633333 / 0769066081 / 0751108450 / 0721321285			
Ma intereseaza aceasta oferta si doresc sa fiu contactat			



Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-500-mp-okaziee-rate-IDuqBe>

[← Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare > Braila (judetul) > Braila > Brailita > Teren 500 mp -Okaziee-rate



TIALMODANT SRL
Agentie
0749 242 966

etigen cenusu

eugencenusu27@gmail.com

+40 076 674 998 1

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

0 + 2000

Administraturul acestor date este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Storia) **mai mult**



Teren 500 mp -Okaziee-rate

[Braila \(judet\)](#), [Braila](#), [Braila \(judet\)](#)

37 000 €

74 €/m²

Propune un pret

Rata de la 781 LEI

Rata estimata:
1.089 RON /luna

Avans:
27.473 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

**Foloseste calculatorul de
credite**

Prezentare generală

Suprafata
500 m²

Inclinatie
[Cere informatii](#)

Vizionare la distanta
[Cere informatii](#)

Tip teren
[Cere informatii](#)

Securitate
[Cere informatii](#)

Tip vanzator
[Cere informatii](#)

[Cere informatii](#)

[Cere informatii](#)

[agenție](#)

Descriere

Teren zona Brailita. Okaziee cel mai mic pret din zona Brailita Strada asfaltata in 2022. Strada Andrei Cocos Suprafata teren 500 mp deschidere 12 m 0749 242 966 Posibilitate rate Pret 40.000€ redus de la 45.000€

Particularitati

Infrastructura
[fara informatii](#)

Comoditati
[fara informatii](#)

Caracteristici
[fara informatii](#)

Securitate
[fara informatii](#)

Imprejurimi
[fara informatii](#)



Comparabile terenuri mari

Comparabila A

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/independentei/teren-constructii-de-vanzare-X7030300F?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-braila

Braila, str.Independentei, vand teren 12.000 mp 60 ml

55 € - TVA / mp **660.000 € + TVA**

Braila, zona Independentei - [Vezi hartă](#)



0725 609 118
Apelează acum

DEZIM (PRO)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Proprietatea imobiliara este amplasata in orasul Braila, str. Independentei nr. 74 la iesirea spre Tulcea.

Vecinatati: ROMSTAL BRAILA

Teren disponibil pentru vanzare/inchiriere:

- 12.000 mp. cu deschidere de 40 ml la Bld. Independentei.

Specificatii

ID Anunt: X7030300F

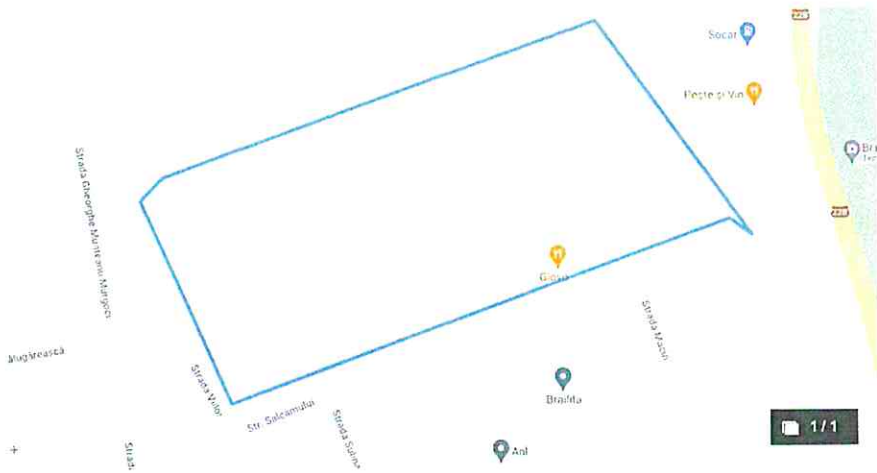
Actualizat in 10/10/2022

Suprafata teren:	12000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	40 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-brila-Ing-anl-brilia-apropiere-pod-dunre-IDoQaS>

← **Înapoi la listă** Teren de Vânzare > Braila (judetul) > Braila > Brailita > Strada Valea Calugareasca > Teren intravilan Brăila, lângă ANL Brăilița, apropiere pod Dunăre



Gheorghe Clutin
Proprietar
0745 598 161

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Storia) **mal mult**

Trimite mesajul

Teren intravilan Brăila, lângă ANL Brăilița, apropiere pod Dunăre

1 231 160 €

Braila (judet), Strada Valea Calugareasca null, Braila (judet), Brailita, Braila (judet)

40 €/m²

Rata de la 25982 LEI

Rata estimata:
36.220 RON /luna

Avans:
914.136 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

**Foloseste calculatorul de
credite**

Prezentare generală

Suprafață	30.779 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	gard
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	privat

Vă prezentăm oferta noastră de vânzare a unui teren intravilan în mun. Brăila, Jud. Brăila, ideal pentru investițiile în contextul dezvoltării preconizate a zonei în care se află amplasat.

Suprafața totală a terenului este de **30779 mp**, având lungimea de 270m și lățimea de 114m. Terenul dispune de toate utilitățile, are cadastru, certificat de urbanism, este liber de orice sarcini și se pretează pentru orice fel de construcții:

Vecini

La Nord- APAN Brăila și DN 22B(4 km până la podul Brăila - Tulcea)

La EST - Cartier ANL Brăilița

La SUD- Str. Villor intersectată cu Str. Valea Calugarească

La Vest – case locuite

Terenul se poate vinde în următoarele variante:

- 1) 30779 mp, preț: **40 euro/mp**
- 2) 15779 mp, preț: **50 euro/mp** (jumătatea din Sud, intrarea prin str. Valea Calugarească).
- 3) 15000 mp, preț: **30 euro/mp** (jumătatea din Nord, intrarea prin str. Saiciei).

[Mai puțin](#)

Particularitati

Infrastructură	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, transport public

Harta



Contactat telefonic la nr de tel 0745598161, 40 euro/mp, teren pentru constructii de locuinte, acces drum asfaltat utilitatile la : curent si apa pe teren, canalizare si gaze la limita proprietatii

Comparabila C

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-14268-mp-intrare-dig-galati-colt-cu-str-m-malaeru-IDeshvy.html>



PRIVAT



Tipitip

Pe OLX din decembrie 2012

Activ pe 12 februarie 2023

074 459 0466

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Braila,
Braila

la 16km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat: 06 februarie 2023



Teren intravilan 14268 mp intrare dig Galati colt cu Str. M. Malaeru

50 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

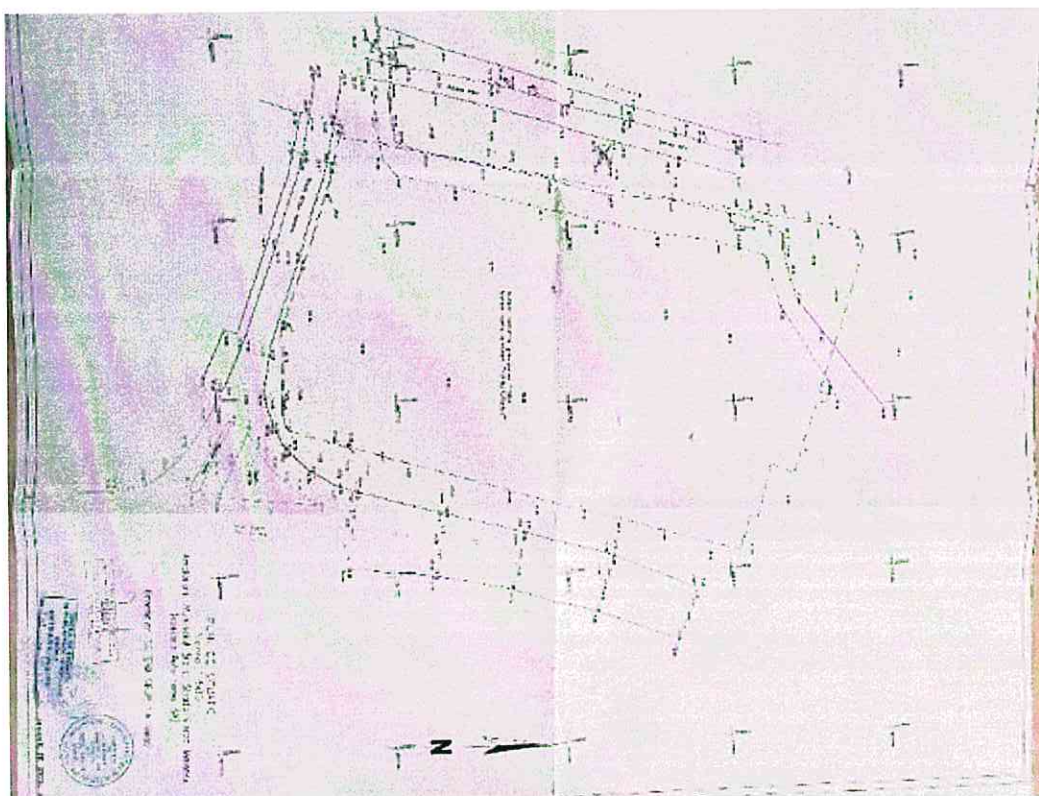
Suprafata utila: 14 268 m²

(P) VidaXL: **Traieste mai bine cu mai putin!**

DESCRIERE

Terenul se afla in Braila, cu suprafata de 14268 mp si se afla la intrarea in Braila de pe Digul dinspre Galati, intersectia cu Str. Mircea Malaeru, vis a vis de Caramidarie. Sunt prezente toate utilitatile.
Terenul este INTRAVILAN!

Se preteaza foarte bine pentru zona comerciala si zona locuite colective.
Are vedere foarte buna la Podul peste Dunare !!!





Contactat telefonic in 20.02.2023 la nr 0744590466 , teren in suprafata de 14268 mp , pret de oferta 50 euro /mp; toate utilitatile la limita proprietatii.

Comparabile terenuri Soseaua de centura

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-braila-centura-IDnwU2.html>

[← Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Braila (judetul) > Braila > Teren Braila / Centura



Andrei Greu
Agenție
0731 038 646

eugen cenusă

eugencenusă27@gmail.com

+40 076 674 998 1

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)



Teren Braila / Centura

Braila (judet), Braila, Braila (judet)

176 000 €

16 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:
5.178 RON /luna

Avans:
130.680 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață

11.108 m²

Inclinație

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip teren

Securitate

Tip vânzător

teren intravilan

[Cere informații](#)

agenție

Descriere

Teren intravilan format din 4 parcele in suprafete de 2,777 mp., amplasat in zona periferica a Mun. Braila, la aproximativ 200 ml Sud fata de fostul Mall

Armonia si aproximativ 1.000 ml Nord fata de zona Minerva. Loturile de teren sunt amplasate la Sud de drumul de acces, iar distanta pana la

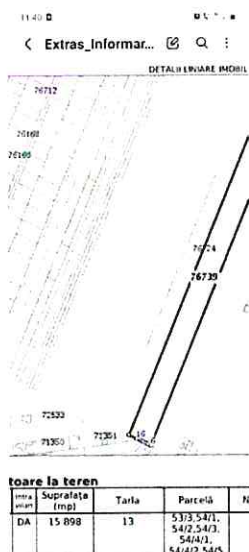
Soseaua de Centura este de aproximativ 350 m.

NOTA: La pretul afisat se adauga TVA.

Particularitati

Comparabila B

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-pe-centura-brailai-IDgfMpi.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT



Iulian

Pe OLX din mai 2012
Activ azi la 07:39

☎ 075 108 1990

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Cazasu,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 28 februarie 2023



Vand teren intravilan pe centura Brailei

19 € Prețuri negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 15 898 m²

(P) VidaXL: **Traiește mai bine cu mai puțin!**

DESCRIERE

Vand teren intravilan cu deschidere de 98m la centura Brailei si 33m la strada Begoniei din Cazasu (strada este asfaltata, cu acces la utilitati).

Suprafata terenului este de 15898 mp.

ID: 240182377

Vizualizări: 1052

[Raportează](#)

Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-5-000mp-intravilan-construibil-langa-cartier-minerva-centura-braila/923650h547if71341g2846322hf34ed9.html>

Teren 5.000mp, intravilan, construibil, langa Cartier Minerva /
Centura Braila

25 EUR

Braila, Braila Sud-Vest Vezi pe harta



Acest site utilizeaza cookie-uri

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 171

Raporteaza



Roni

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Umarit

Permite toate

Afisare



Specificatii

Suprafata terenului 5000,0 m²

Descriere

Terenul are 5000 mp, este intravilan, avand o deschidere de 35 m la soseaua de Centura Braila si 9 m in cartierul Minerva. Are posibilitati utilitati (apa, gaze, canalizare) fiind LANGA Cartierul Minerva. Locul este pretabil la sediu firma sau constructii zona rezidentiala avand doua posibilitati de acces Sos de Centura/ Cartier Minerva.

Terenul se poate vinde/ inchiria parcelat, negociabil.

Are Carte funciara

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Alte oferte terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-centura-braila/2f04e1fdf19i7gi7d6d176i662ed9449.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren centura braila

Braila, Braila Vezi pe harta

Descriere

Vand teren centura braila 18000mp intravilan deschidere 53 m telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro

12 EUR negociabil

0754814886

Anunturi recomandate

0754814886

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-soseaua-de-centura-5000-mp/d964d88e390d768418i92611401g9e95.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Teren Soseaua De Centură, 5000 mp

20 EUR

0729136790

Braila, Braila

Descriere

Vand 5000 mp teren extravilan apartinand de Braila, in T31, P14 situat pe Soseaua De Centura, cu deschiderea de 15.26 m

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0729136790

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Anunturi recomandate

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/1-ha-teren-zn-centura-t31p48-si-t31p49-acte-la-zi/h175df56629179g02861eghhe332g300.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

1 ha teren zn centura t31p48 si t31p49 acte la zi

100 000 EUR

0753763922

Braila, Braila Centru

Vezi pe harta

Descriere

teren agricol in apropierea centurii si soseaua focsani, acte la zi, approx 21.5 m latime, teren intabulat cu ct la zi fara sarcini

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0753763922

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Anunturi recomandate

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-pe-centura/f2giff2d0f2d771d14ehh67069hf2hdg.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vand teren pe centura

12 EUR negociabil

0726583424

Braila, Braila

Vezi pe harta

Descriere

Vand teren centura Braila, 100000 mp, adica 10 ha, terenul se afla la piciorul podului si langa sensul giratoriu, care se va face pe sos. Braila-Galati si anume sos. Baldovinesb. Terenul are deschidere la centura si se preteaza pentru investitii

pentru relatii sunati la tel

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0726583424

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Anunturi recomandate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-zona-soseaua-focsani-IDt3zt.html>

Inapoi la lista Teren de Vanzare > Braila (judetul) > Braila > Strada Focsani > Teren extravilan zona Soseaua Focsani



Baka IMOBILIARE
Agentie
0751 514 964

eugen cenusă

eugencenus27@gmail.com

+40 076 674 998 1

Alege motivul pentru contact *

Introdu mesajul tau

9 / 2000

Administratoarea acestui site este S.C. ORA
Online Services S.R.L. (Storia) mai.muli

Teren extravilan-zona Soseaua Focsani

Braila (judet), Strada Focsani null, Braila (judet), Braila, Braila (judet)

45 000 €

18 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:
1.324 RON /luna

Avans:
33.413 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.500 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Agentia Baka Imobiliare ofera spre vanzare teren extravilan, avand o suprafata totala de 2500 mp, deschidere de 96 m la Sos. Focsani, cu o latime de 26 m situat la 500m de Centura Brailei (DN 2B) spre Focsani.

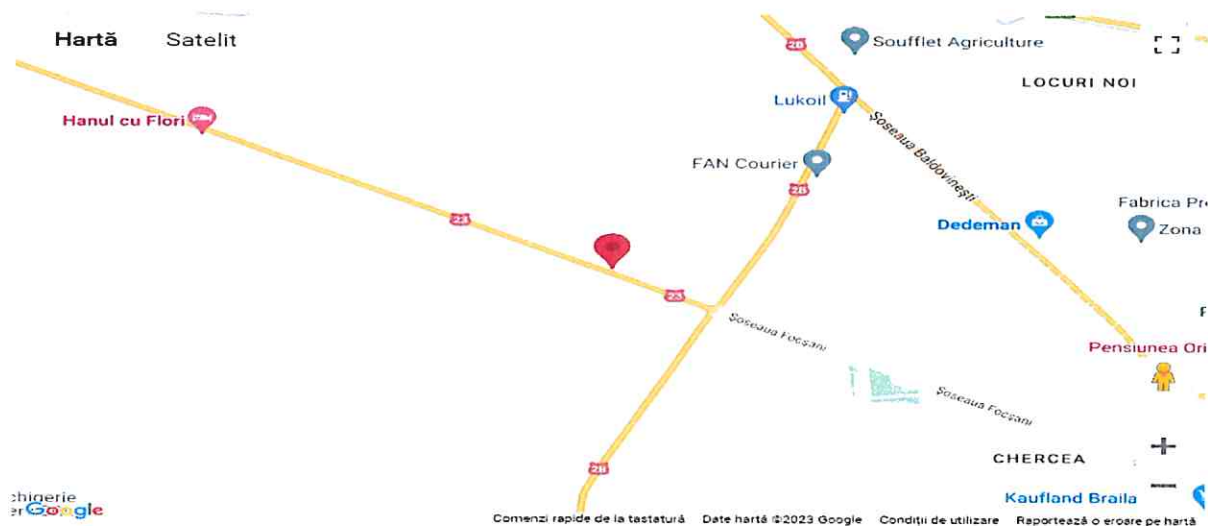
Utilitati in zona: energie electrica (380kw), gaz metan, fibra optica (max. 50m).

Ideal pentru depozite, hale, showroom, parcare auto, service auto, etc.

Pret :18 euro/mp

Particularitati

Infrastructură	fără informații
Comodități	fără informații
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Securitate	fără informații
Împrejurimi	transport public



Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/central/teren-constructii-de-vanzare-XDT803001?lista=2429838&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3918274292>

Vindem teren central Braila

100 € + TVA / mp **314.500 € + TVA**

Braila, zona Central - [Vezi hartă](#)

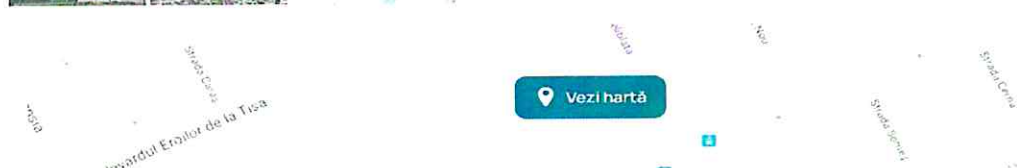


0741 155 055
Apelează acum

Administrator
SPATII.RO

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Teren intravilan

Strada Mercur, nr. 11, in spatele Gradinii publice, zona centrala

Suprafata - 3.145 mp

Deschidere - 35 m la str. Mare si 81.65 m la Vadul Belvedere

Specificatii

ID Anunt: XDT803001

Actualizat in 06.10.2022

Suprafata teren:	3145 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	34 m
Nr. fronturi:	2
P.O.T.:	50%
C.U.T.:	1.5
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.

UTILITATI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

rezidential
comercial

VECINĂȚĂȚI

Gradina Mare Braila
Faleza Dunarii
Grand Hotel Orient
Piata Traian

Comparabila B

<https://homezz.ro/terenuri-zona-centrala-2456113.html>

VÂNZARE Teren, 460 m²

Terenuri_zona CENTRALA

60.000 EUR

ID 2456113

9 Brașov, Brașov, 1011

1 imagine

1 imagine



Puznava Liviu
CONSULTANT IMOBILIAR

0723161318

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA



Clasificare teren

Intravilan

Va oferim spre vanzare TERENURI in zona ULTRACENTRALA!!

Id:333. Terenul are urmat utilitati:canalizare +curent electric, posibilitate apa,posibilitati gaze. Pretul este de 60000 Euro, 130 euro/ mp.Toate actele la zi.

Id:943. posibilitati apa +posibilitati gaze +posibilitati canalizare +posibilitati curent electric. Terenul are 2 deschideri, de 25m si 35m, POT 65%,CUT 1,8%, Pretul este de 190.000 euro. 115 euro/mp.

Id:1046.Terenul are urmat utilitati:apa + curent electric, posibilitate gaze si canalizare. Pretul este de 160000 lei. 133 euro/mp.

Id:2039. Terenul are toate utilitatile trase.cu casa batraneasca Sc=108mp, pe spate se lateste la 11m, cadastru, LIBERA, pret 15000 euro, pret 110 euro/mp.

Id:2126.Terenul are urmatoarele utilitati:apa, canalizare, curent electric.Casa demolabila, gard metal,cadastru, 65.000 Eu.neg, pret 131euro/mp neg
Vezi mai puțin

M IT-ABz960 Slitterrewind

Request price

Id 333 : Suprafata de 460 mp, pret oferta de 130 euro/ mp , zona centrala .

Comparabila C

<https://homezz.ro/terenuri-zona-centrala-2456113.html>

VANZARE Teren, 460 m²

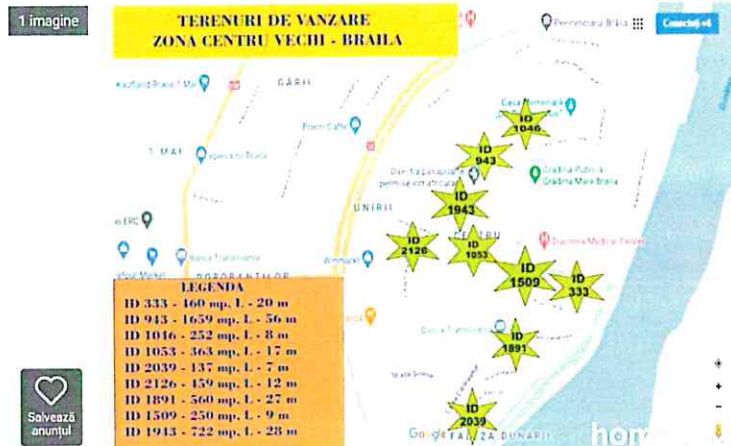
Terenuri_zona CENTRALA

60.000 EUR

ID: 2456113

1 imagine

1 imagine



Puznava Liviu
CONSULTANT IMOBILIAR

0723161318

TRIMITE MESAJ

ADAugă LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA



Clasificare teren

Intravilan

Va oferim spre vanzare TERENURI in zona ULTRACENTRALA!!

Id:333. Terenul are urmat utilitati:canalizare +curent electric, posibilitate apa,posibilitati gaze. Pretul este de 60000 Euro, 130 euro/ mp.Toate actele la zi.

Id:943. posibilitati apa +posibilitati gaze +posibilitati canalizare +posibilitati curent electric. Terenul are 2 deschideri, de 25m si 35m, POT 65%,CUT 1,8%, Pretul este de 190.000 euro. 115 euro/mp.

Id:1046.Terenul are urmat utilitati:apa + curent electric, posibilitate gaze si canalizare. Pretul este de 160000 lei. 133 euro/mp.

Id:2039. Terenul are toate utilitatile trase.cu casa batraneasca Sc=108mp, pe spate se lateste la 11m, cadastru, LIBERA, pret 15000 euro, pret 110 euro/mp.

Id:2126.Terenul are urmatoarele utilitati:apa, canalizare, curent electric.Casa demolabila, gard metal,cadastru, 65.000 Eu.neg, pret 131euro/mp neg
Vezi mai puțin



ID 943 Suprafata de 1659 mp, pret oferta de 115 euro/ mp , deschidere dubla de 25 si 35 ml, zona centrala .

Estimare ajustare pentru destinatie rezidentiala fata de destinatie industrială.

Teren 2420 mp – 38 euro /mp destinatie industrială -hale

Teren 450-500 mp – 80 euro/mp destinatie rezidentială (dupa ajustare pentru diferenta de suprafata de cca 25%) pretul de oferta devine 60 euro /mp

Estimare ajustare : 60 euro/mp – 38 euro /mp = 22 euro /mp respectiv 36% rotunjit 35%

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/braila/teren-locuinte-cartier-verde-minerva-1713805/#modal>



36.000 €

Salvează alertă preț

Teren locuinte Cartier Verde Minerva

Minerva, Braila

SOLICITĂ VIZIONARE



Descriere

Teren intravilan pentru locuințe Cartier Verde Minerva cu suprafața totală de 35000 mp .Acest cartier este conceput să fie "verde".

Terenul este băgat în PUZ Brăila.

Sunt 3 străzi cu 58 de locații, conform planului din anunț (poza nr 2.).

Strada nr 1 Minerva locații de la 1 la 21.

Strada nr 2 locații de la 22 la 40

Strada nr 3 Slănic locații de la 41 la 58.

Utilitățile (apă, canalizare,electricitate și gaze) vor fi trase începând cu 1 martie 2024.

Suprafețele locațiilor sunt între 450 și 550 mp.

Preț 80 euro mp.

Plata se poate face și în rate.

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-oras-braila/529g0427g8gi7e6g29669fi37d235ede.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-oras-braila/529g0427g8gi7e6g29669fi37d235ede.html)

2420 mp teren industrial

Teren intravilan oras Braila

38 EUR

0730240652

Braila, Braila



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 817

Reporteaza



Dinescu

Vezi toate anunțurile



Descriere

Terenul se preteaza la constructia unei hale/baze/depozit sau locuita.

Dimensiuni parcela aprox. 44m X 55m.

Utilitati in apropiere.

Zona este in continua dezvoltare cu potential ridicat.

Acces direct din Sos Braila-Focsani.

Ca orientare terenul este localizat vis a vis de cimitirul Sf Filofteia

Se poate vinde si in loturi.

Atasat puteti vedea planul de amplasament si de incadrare in zona.

Pentru alte detalii in privat.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0730240652

Estimare ajustare pentru teren cu destinatie rezidentiala si teren cu destinatie spatii verzi - zone de agrement

Tip proprietate	Destinatie	Suprafata mp	Localizare	Pret oferta (euro/mp)	Diferenta	Marime ajustare %	Rotunjit %
teren	spatiu verde -zona agrement	2036	loc. Dumbravita jud Timis	48			
teren	rezidential	2791	loc. Dumbravita jud Timis	72	24	33.02%	35%
teren	spatii verzi	1036	loc. Sanandrei jud Timis	22			
teren	rezidential	1037	loc. Sanandrei jud Timis	40	18	44.52%	45%
teren	spatii verzi	1237	Faget -Cluj Napoca	80			
teren	rezidential	1040		110	30	26.99%	30%
teren	spatii verzi	3579	Splaiul Unirii , sector 3, Bucuresti	38			
teren	rezidential	2500	Splaiul Unirii , sector 3, Bucuresti	75	37	49.33%	50%
teren	zona agrement	500	Voluntari jud.Ifov	120			
teren	rezidential	900	Voluntari jud.Ifov	208	88	42.31%	40%
teren	zona agrement	5300	loc. Dumbravita jud Timis	65			
teren	rezidential	2400	loc. Dumbravita jud Timis	125	60	48.00%	50%
teren	zona agrement	14000	loc. Covaci jud Timis	25			
teren	rezidential	800	loc. Covaci jud Timis	45	20	44.44%	45%

INTERVAL OBTINUT PENTRU MARIMEA AJUSTARII DESTINATIE SPATIU VERDE -DESTINATIE REZIDENTIALA

30 -50%

MARIMEA AJUSTARE UTILIZATA IN EVALUARE

50%

Avand in vedere suprafata si posibilitatea de construire pe verticala in orase, din intervalul obtinut consideram procentul maxim de diferenta (50%)

Comparabile utilizate pentru estimare ajustare pentru destinatie rezidential -spatiu verde

<https://danatruster.ro/profil-imobil/975>

DUMBRAVITA - POLIVALENTA. TEREN DESTINATIE SPATII VERZI

COD: TRUST975

Categorie:

Terenuri

Localitate:

Dumbravita

Zona:

Sala Polivalenta

Suprafata:

2036 m²

Pret:

48 euro/mp

Front Stradal:

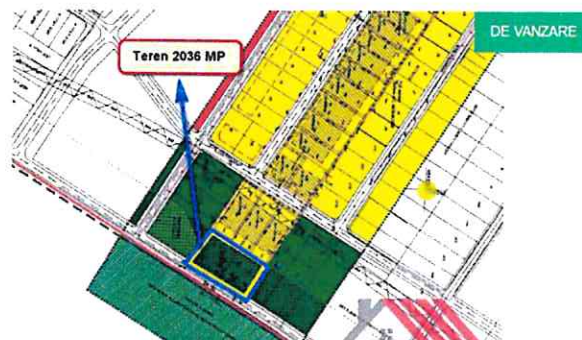
60 m

Adaugat la:

25-05-2022

Comision:

3%



Informatii

Pozitionare vecinatati

Contact

Teren destinat zona spatii verzi. Amenajare proiecte. Categoria de folosinta - Curti constructii, Intravilan

CARACTERISTICI IMOBIL

Utilitati:

Toate Utilitatile langa parcela

DETALII IMOBIL

Tip proprietate:

Teren

Categorie teren:

Curti constructii

Nr. fronturi stradale:

1

Front stradal:

60 m

Imprejmulre:

Nu

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2791-mp-teren-vanzare-dumbravita-timis-6134633>

Teren de vânzare in Dumbravita la 200.000 €

Acasa > Timis > Dumbravita > Oportunitate investitii! La padure! Doar casa individuala!



Oportunitate investitii! La padure!
Doar casa individuala!

Sesizează o problemă

[Detalii](#)

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	71,66 €	Deschidere stradala	48 m
Suprafață utilă	2791 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

In cei peste 15 ANI de activitate in domeniu am castigat o pozitie de TOP in rezidentialul timisorean. Venim mai aproape de dumneavoastra comunicandu-va avantajele pe care le veti avea alegand CORECT, alegand CORALES. Ce NE diferentiaza ? - avem EXPERIENTA, cu toate ca suntem tineri. - INFORMATIA conteaza. Cat mai COMPLETA, cat mai CALITATIVA. Indiferent de moment sau de cerere.

- facem lucurile ALTFEL, intr-un sens POZITIV. - suntem reali COORDONATORI ai tuturor celor implicati in tranzactie. De la inceput pana la sfarsit. - suntem CAPABILI sa gestionam orice situatie, inclusiv juridica si financiar-bancara. - va informam COMPLET cu privire la toate implicatiile tranzactiei. - gasim solutii acolo unde altii spun nu SE POATE.

<https://foxfort.ro/teren-de-vanzare-sanandrei-4043>



ACASĂ

PROPRIETĂȚI

ANSAMBLURI

DEVINO AGENT FOXFORT

BLOG

CONTACT

Vanzare / Terenuri / Sanandrei

Teren de vanzare in Sanandrei - ID V4340

Sanandrei

ID: V4340 12

22.990€



ACASĂ

PROPRIETĂȚI

ANSAMBLURI

DEVINO AGENT FOX



S. teren:

1036.00 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

28.30 m

Regim inaltime:

P

Nr. fronturi:

1

ID intern: V4340

Teren de vanzare in Sanandrei.

FOXFORT Imobiliare va propune spre vanzare o parcela de teren, de 1.036 mp, cu 1 front stradal de 28,3 m, la asfalt, cu apa de la retea, curent electric si gaz la strada.

Terenul este spatiu verde dintr-un puz si nu se pot face constructii cu fundatie, dar se poate folosi in alte scopuri.

Pretul este de 22.990 + comisionul agentiei

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate periodic, cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul oficial FOXFORT Imobiliare: foxfort.ro.

Precizati intotdeauna ca ati vazut oferta cu ID: V4340.

Sediu agentie: Strada Mures, Nr. 39A, Timisoara, Timis.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1037-mp-teren-vanzare-sanandrei-5793969>

Teren de vânzare în Sanandrei la 41.480 €

Acasa > Timis > Sanandrei > Proprietar teren Sanandrei ideal investitie



Salvează Distribuie

ROTIM - PROPRIETATI IMOBILIARE

Fara Comision

Vezi anunțul pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Postat pe: 18.10.2022 Actualizat pe: 10.02.2023

Proprietar teren Sanandrei ideal investitie

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	40 €	Deschidere stradala	36 m
Suprafață utilă	1037 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Proprietar vand teren intravilan destinatia curti constructii!

Suprafata 1037mp, situat pe strada principala a unui PUZ din spatele Biarena, inainte de intrarea in Sanandrei.

Permite constructia unui triplex sau a unei case cu suprafata generoasa. P+2

Inca nu sunt utilitati pe parcela.

2 fronturi stradale -37ml, repsectiv 22ml.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

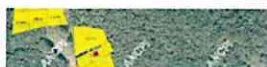


<https://www.sferaimobiliare.ro/teren-de-vanzare-cluj-napoca-80.html>

Teren de vanzare Faget DE VANZARE

ID Oferta: 80, Cluj-Napoca, Actualizat la: 20.6.2022

99.000 EUR



Anca Delac

Broker (owner) Imobiliar

☎ 0744110443

✉ office@sferaimobiliare.ro

📍 Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Nume:

Telefon:

E-mail:

Sunt interesat de oferta cu ID: 80

Cod securitate

TRIMITE

Descriere teren

Teren Intravilan Spatii Verzi de vanzare in Cluj-Napoca - , reper Făget, zona de case, avand o suprafata de 1237 mp si deschiderea de 19 ml la 2 strada. Caracteristici teren POT %, CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 80.

Caracteristici teren

- | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| ✓ Zona: | ✓ Suprafata: 1237 mp | ✓ Reper: Făget, zona de case | ✓ Fronturi: 2 |
| ✓ Localizare: Intravilan | ✓ Deschidere: 19 ml | ✓ Tip teren: Spatii Verzi | ✓ Acces teren: Auto |
| ✓ Strazi: De pamant, In lucru | ✓ Pretabil: Case / vile | | |

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/faget/teren-constructii-de-vanzare-XARL13573?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-cluj-napoca

REL4000283 Teren Intravilan

114.000 €

📍 Cluj-Napoca, zona Făget - [Vezi hartă](#)



Salvează



0733 900 999

Apelează acum



Sebastian But

Associated Advisor

SVN ROMANIA | CLUJ (R)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:





Descriere

REL4000283

Terenul propus spre achizitionare a fost preluat si fotografiat, de catre un broker al SVN Romania I Cluj, una dintre cele mai mari companii de consultanta imobiliara, ce face parte din grupul SVN, brand recunoscut, la nivel mondial, pentru calitatea serviciilor imobiliare oferite.

SVN Romania I Cluj va propune spre vanzare un teren intravilan, situat in cartierul Faget din Cluj-Napoca.

Suprafata terenului este de 1040 mp cu front de 15 ml, avand curent la marginea terenului si restul de utilitati in apropiere.

...
[citeste mai mult](#)

Specificatii

ID Anunt: XARL13573

Actualizat in 14.02.2023

Suprafata teren:	1040 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	15 m

<https://www.winnerimob.ro/teren-de-vanzare-splaiul-unirii-bucuresti-312.html>

Vanzare Teren Splaiul Unirii Sector 3



Piciu Adi
0733.741.044
adi.piciu@gmail.com

Contacteaza agentul

Nume *

Telefon *

E-mail *

Mesaj

Descriere teren

Winner Imob va propune spre vanzare un teren intravilan pe splaiul unirii vis-a-vis de Complexul Residence CONFORT CITY

Terenul are o suprafata de 3579 mp.

Deschidere 22 mp

Nr.fronturi : 2

Mentiune : se afla stradal

Pret vanzare : 136.000 euro/usor negociabil

ID Oferta: 312

Pret Vanzare:	€ 136,000
Zona:	Splaiul Unirii
Suprafata:	3579 mp
Reper:	Targ auto AUTOVIT
Fronturi:	2
Localizare:	Intravilan
Deschidere:	22 ml
Tip teren:	Spatii Verzi
Acces teren:	Auto, In Camp
Strazi:	Asfaltate
Pretabil:	Comercial, Hala / Depozit
Actualizat la:	1 Ianuarie 2020
Numar de afisari:	960

!
Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-splaiul-unirii-1-6120021>

Teren de vânzare in Bucuresti Splaiul Unirii la 187.500 €

[Acasa](#) > [Bucuresti Ilfov](#) > [Bucuresti](#) > [Splaiul Unirii](#) > [Splaiul Unirii - zona Pod Grigorescu - Horeca, teren intravilan 2500 mp](#)



Agentie
187.500 €

1 / 9
2 zile în urmă

Salveaza

Distribuie

UNGUREANU IMOB

Vezi anunțul pe
Imobiliare.ro

Postat pe: 19.11.2022 Actualizat pe: 17.02.2023

Splaiul Unirii - zona Pod Grigorescu - Horeca, teren intravilan 2500 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m ² :	75 €	Deschidere stradala	25 m
Suprafață utilă	2500 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Splaiul Unirii - zona Pod Grigorescu - Horeca, teren intravilan 2500 mp, d = 25,25 m.
Canalizare la teren, gaze si curent in zona.Pretabil parc auto, depozit

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

<https://www.storia.ro/ro/oferta/voluntari-stadion-IDrnlk.html>

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Ilfov > Voluntari (comuna) > Voluntari > Strada I. L. Caragiale > Voluntari- Stadion



Cristian Ursu
Agenție
0721 854 257

eugen.cenusa

eugencenusa27@gmail.com

+40 076 674 998 1

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratoarea acestor date este S.C. DLX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)



Voluntari- Stadion

Ilfov (judet), Strada I. L. Caragiale null, Ilfov (judet), Voluntari, Ilfov (judet), Voluntari

60 000 €

120 €/m²

Propune un pret

Rata de la 126€ LEI

Rata estimata:
1.765 RON /luna

Avans:
44.550 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	500 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Top Home Advisors va propune spre vanzare un teren de 500 mp, deschidere 15,21 ml, utilitati in zona, certificat de urbanism POT 25%, CUT 1.5 mp, H max P+2, subzona de agrement si amenajari sportive. Pretabil activitati economice, restaurant/terasa, toate actele.

Particularitati

Infrastructura	fără informații
Comodități	fără informații
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Securitate	fără informații
Împrejurimi	transport public, zone verzi, scoli, farmacii, zone comerciale

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pipera-voluntari-900mp-proprietar-pre-redus-n-februarie-IDuxcC>

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Ilfov > Voluntari (comuna) > Voluntari > Teren Pipera, Voluntari, 900mp, proprietar, preț redus în Februarie



storia



Adrien
Agenție
723 afișează numărul

eugen cenusă

eugencenusă27@gmail.com

+40 076 674 998 1

Sunt interesat de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2600

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren Pipera, Voluntari, 900mp, proprietar, preț redus în Februarie
Ilfov (Judet), Voluntari, Ilfov (Judet), Voluntari, Ilfov (Judet)

187 000 €
208 €/m²

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
5.501 RON /luna

Avans:
138.848 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	900 m²	Tip teren	Cere informații
Inclinație	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

PREȚ REDUS DOAR PÂNĂ PE 20 Februarie!!! - 187.000€

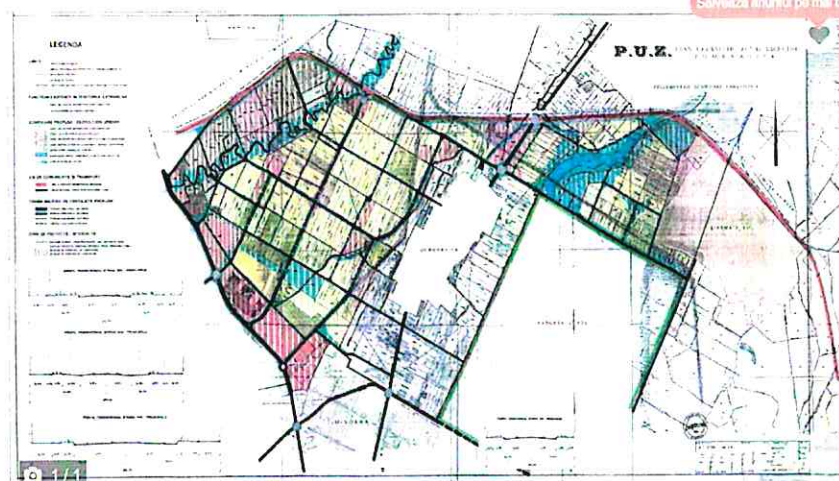
Teren intravilan în Pipera-Voluntari, zona Matei Millo, lângă pădure, locuri de joacă pentru copii, ideal pentru casă sau locuințe tip duplex.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/asfalt-5300mp-intravilan-agrement-65e-mp/f73ef732h19g7536df7d0d7011h9gi.html>

Asfalt, 5300mp, Intravilan, agrement, 65E/mp

65 EUR

Timiș, Dumbrăvița Vezi pe hartă



Acest site utilizează cookie-uri

0722474785

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 26

Raportează



IMODIVERS-Alina

Avel

Telefon validat

Permite toate

Afișare

Specificatii

Suprafata terenului	5300.0 m²	Numar fronturi	1
Destinatie	De vacanta	Amenajare strazi	Asfaltate,iluminat strad ..
		+	
Utilitati generale	Apa,Canalizare,Curent,Gaz	Alte caracteristici	Acces auto,Parcelabil,T...
		+	

Descriere

IMODIVERS--5300mp, intravilan-zona de agrement-verde,asfalt, curent, gaz,apa, canalizare, 65E/mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722474785

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-vand-teren-dumbravita-str-simfoniei-timisoara-IDfUPWI.html>



PRIVAT



Adnan

Primit 4.9 X din februarie 2014

(0.74699) (0.7119)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Dumbravita, Timis

la 5.30km de Timisoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 31 ianuarie 2023

Inchiriez / vand teren Dumbravita str Simfoniei Timisoara

125 €

RATA DE LA 4 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 6 440 m²

(P) VidaXL: **Trăiește mai bine cu mai puțin!**

DESCRIERE

Inchiriez sau vand teren in suprafata de 6440 mp centura Timisoara colt cu strada Simfoniei , acces de pe strada asfaltata . Zona foarte buna , ca si utilitati gazul este pe parcela , curent canalizare in curs . AVIZ DE OPORTUNITATE - elaborare PUZ- Dezvoltare zona de locuinte si functiuni complementare. Dumbravita , POT max locuire 35%, CUT max 1,05.

ID: 235191030

Vizualizări: 189

Reportează

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/av285-comision-0-oportunitate-investitie-teren-intravilan-covaci/92h1h76704e67ghgd852435eie844426.html>

AV285 COMISION 0! Oportunitate investitie.Teren intravilan, Covaci

Timis, Covaci

Vezi pe harta

350 000 EUR



Acest site utilizeaza cookie-uri

0771441566

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 46

Reportează



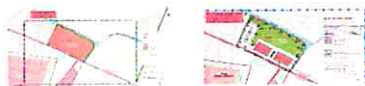
Adrian Vizitiu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Permite toate

Afisare



Descriere

Agentia Estate Group va ofera spre vanzare teren intravilan, cu suprafata de 14000 mp, in Covaci, pretabil pentru spatii servicii (agrement, SAD)

Regim de inaltime P+2E+M. Utilitati in apropiere.

Puz in lucru. Plata se face in 2 rate cu un avans aproximativ de 50%.

Pret: 25 euro/mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0771441566

Anuntul este recomandat

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa-covaci-723-mp-predare-cu-utilitati-si-asfalt/i84354i5h0ih7d9d1i789486g8447h14.html>

Teren pentru Duplex | 700 mp - 889 mp | Predare cu utilitati & asfalt

32 850 EUR

0746776777

Timis, Covaci | Vezi pe harta

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

Adauga fisier

Contacteaza vanzatorul

Fa oferta

Vizualizari: 12

Reporteaza



Ciprian Ionut Prune

Vezi toate anunturile



Specificatii

Suprafata terenului	730,0 m ²	Front stradal	23
Numar fronturi	1	Latime drum acces	6
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie		

Descriere

De vanzare Parcele cu suprafete cuprinse intre 700 mp si 889 mp mp si FS 23 - 56 m, in localitatea Covaci, Strada Lacului - Langa Cartierul Le Vilette.

Iata mai jos principalele coordonate ale tranzactiei:

- * PUZ: finalizare in aproximativ 18 luni;
- * Utilitati: se va achita suplimentar aproximativ 11-12 Eur/mp pentru apa, gaz si curent;
- * Asfalt: se va achita suplimentar aproximativ 2-3 Eur/mp pentru asfaltare strazi acces la parcele;
- * Zona in continua dezvoltare, facila pentru investitii;
- * Potrivit pentru constructie de Case Tip Duplex;
- * localizare: Strada Lacului, Covaci, langa Cartierul Le Vilette;
- * Retinere Teren: se achita avans de minim 50%, iar diferenta in aproximativ 18 luni, dupa finalizarea PUZ-ului;

Pret de vanzare: 45 Eur/mp (tva inclus);
Cost bransare utilitati (apa, gaz si curent): 11-12 Eur/mp;
Cost asfaltare: 2-3 Eur/mp;
Comision 0% pentru Cumparator;

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anexa – Documentar Fotografic

1.Calea Galati BI.17-26-24-25







2.Calea Galati BI.I1-I2-I3









3.Str.Cometei Bl.25-26-28-H1-H2-H3









4.Str.Industriei Bl.11-12-Scoala Gimnaziala Sf Andrei







5.Str.Industriei Bl.F1-30-31





6.Str.Octav Doicescu Bl.A5-A6-A7-A8-A9





7.Str.Octav Doicescu Bl.B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8







8.Str.Octav Doicescu Bl.B9-B10-B11-B12-B13







9.Str.Octav Doicescu Bl.D1-D2-D3-D4-D5







10.Str.Octav Doicescu Bl.D6-D7-D8-D9-Centrala termica bloc 9







11.Str.Octav Doicescu Bl.E1-32-33A-33B





12.Str. Octav Doicescu Bl.E2-E3-E4-E5





13.Str.Ulului BI.9-BI.1









Soseaua de centura





22

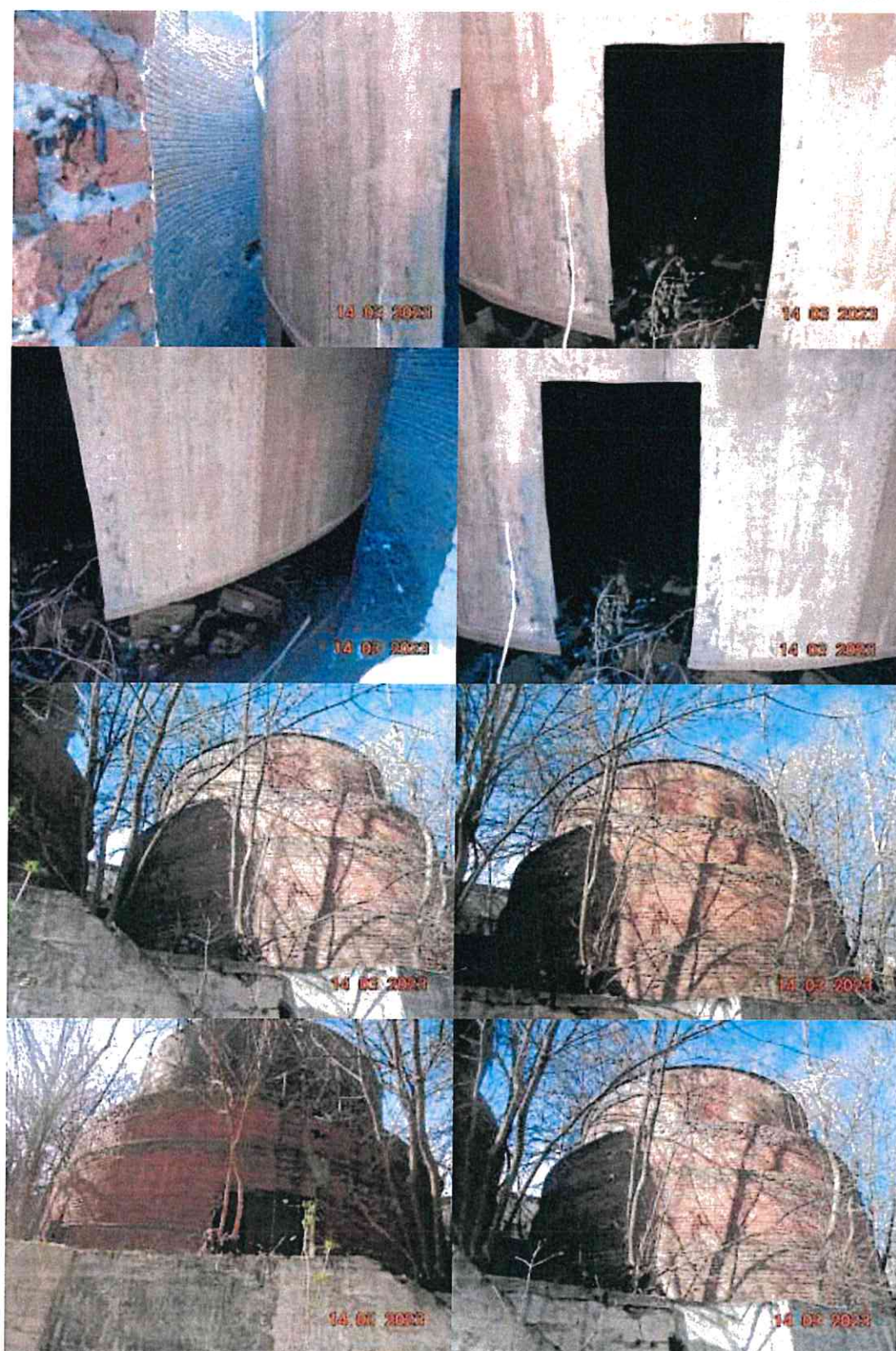
Spatiu industrial -Lot 1 - Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-1, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industrială.

Acces



C7 si C8 Lot 1





Lot 1 C1







lot 1 C2



lot 1 C3







lot 1 C5



lot 1 C6





Spatiu industrial- Lot 2, Loc.Braila, str.Piata Uzinei nr.1 lot-2, jud.Braila. Acces din str.Franceza prin drum acces in incinta industrială.

lot 2 -C4



