

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 582

din 31.10.2023

Privind: Modificarea datelor de identificare a bunului de interes public local, denumit generic „Punct termic – PT 4 Călărași”, situat în Municipiul Brăila, str. Mioriței, lângă bloc 16, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, la **Capitolul D, poziția nr. 165**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 57998/2023.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 18 lit. b) și art. 24 alin. (1) și alin. (2) din Ordinul 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, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 10 alin. (2), art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și alin. (4) 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;

HOTĂRĂSTE :

Art.1 Se aprobă modificarea datelor de identificare a bunului denumit generic „Punct termic – PT 4 Călărași”, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, la **Capitolul D – „Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenuri aferente”, poziția nr. 165**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 57998/2023, prevăzute în **anexele nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul „Punct termic – PT 4 Călărași” are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre, și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, H.C.L.M. Brăila nr. 356/16.07.2021 își încetează aplicabilitatea.

Art.4 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,

ADRIAN – MIHAI GOANȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA HR L - LA
HCLM HR 582/31.10.2023



infotop

CADASTRU, MĂSURĂTORI TERESTRE, GIS



☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro
RO14RNCB0049017163240001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** județul Brăila, mun. Brăila, PT 4, Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16
2. **Tipul lucrării:** *documentație cadastrală*
3. **Beneficiar:** UAT Brăila
4. **Scurta prezentare a situației din teren:**
Imobilul este situat în județul Brăila, mun. Brăila, PT 4, Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16
 - teren intravilan în suprafață real măsurată de 280 mp
 - pe teren este amplasată o construcție notată cu C1, punct termicCategoria de folosință: *curți construcții*
5. **Scopul lucrării:** „*documentație cadastrală*”
6. **Situația juridică:**
Suprafața de teren identificată este de 280 mp

Sunt anexate prezentei :
Anexa 1: Planul de amplasament și delimitare al imobilului
Anexa 2: Plan de încadrare în zonă;
Anexa 3: Calculul analitic al suprafeței

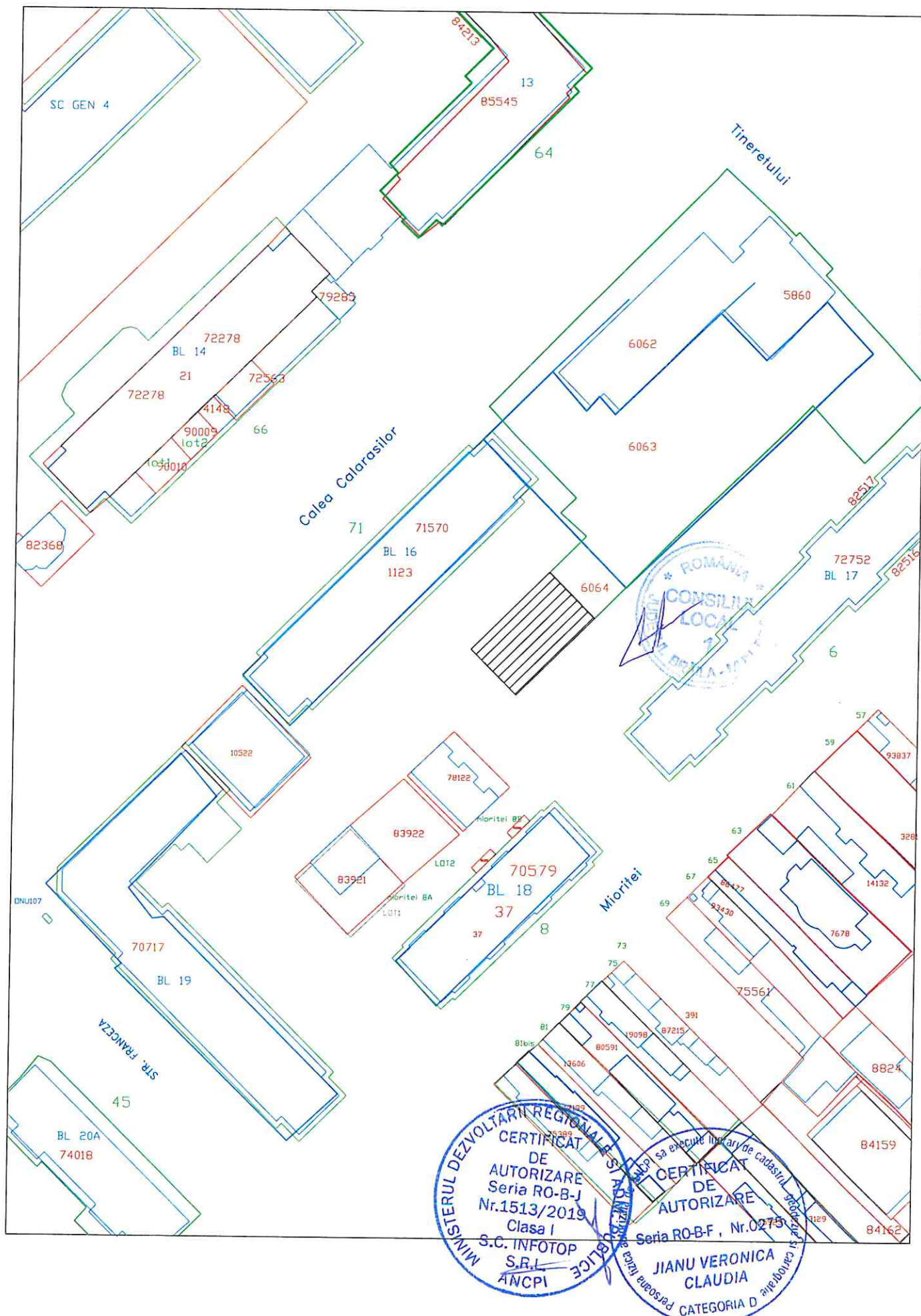
Data: 18.09.2023



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

Adresa imobil: Mun Braila, PT 4 Calarasi, str. Mioritei, langa bl. 16

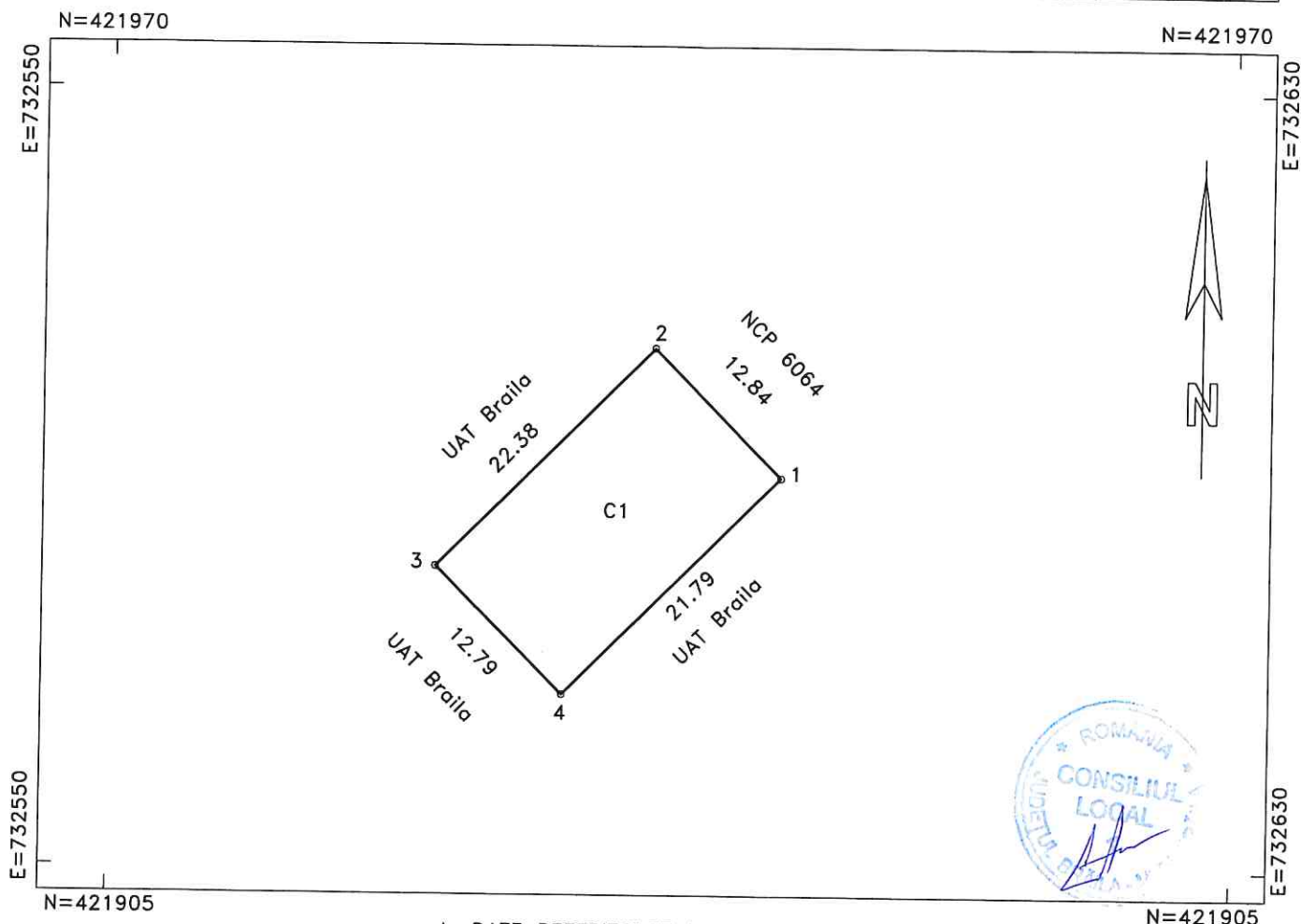


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	280	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, PT 4 Calarasi str.Mioritei, langa bl.16

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	280	1-2-3-4- constructie
TOTAL		280	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
1	CIE	280	punct termic
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=280mp
Suprafata din acte =280mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
correspondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data: 18/09/2023

Data:.....

Stampila BCPI



In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru imobil situat in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, cal. Calarasi, PT 4

Calculul proprietatii de teren situata in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, cal. Calarasi, PT 4 a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum}(X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}))$$

$$2S = \text{Sum}(Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}))$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	E(m)	N(m)
1	732597.630	421936.480
2	732588.579	421945.585
3	732573.115	421930.121
4	732582.188	421921.101
Sup.masurata=280mp		

In urma efectuarii calculului si a rotunjirii s-a obtinut suprafata de 280 mp

Suprafata totala imobil (teren) = 280 mp - din masuratori

Data:18/09/2023



RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herăstrău 2-4, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets



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

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

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

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare - Active din conturile 211 si 212, terenuri si constructii apartinand patrimoniului Domeniului Public Primaria Municipiului Braila – situate în loc.Braila, județul Braila PT 4 Calarasi (langa blocul 16) Str4. Mioritei

Având în vedere cerințele dumneavoastră din Comanda nr.22 cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii este următoarea:

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim înaltim	PIF	Stare constructie	Supr. teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	CIN (euro)	Valoare justa (lei)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila. Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A				280	280			67.331	334.986
2	C1- cladire CT		N/A	N/A	P	1970	avansala de degradare			280	280	52.310	260.253
TOTAL										280	280	119.641	595.239

Valoarea justă a fost stabilită de către un Evaluator, membru al 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.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării	8
6. Tipul valorii	8
7. Data evaluării :	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului.....	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative	10
11. Tipul raportului.....	11
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
13. Declararea conformității cu SEV	12
DEFINIȚII	13
III. PREZENTAREA DATELOR	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	20
VI. EVALUAREA ACTIVELOR	22
1. Metodologia de evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE	30
ANEXA 2 – DOCUMENTE	32
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	37
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZAT	41

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57998																																																								
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila																																																								
Client:	Primaria Municipiului Braila																																																								
Activ evaluat:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. crt.</th> <th>Denumire</th> <th>Adresa si acces</th> <th>Nr. cad.</th> <th>Nr. CF</th> <th>Regim inaltime</th> <th>PIF</th> <th>Supr. teren (masurata)</th> <th>Suprafata teren (acte)</th> <th>Sc (mp)</th> <th>Scd (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>TEREN INTRAVILAN</td> <td>Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td></td> <td></td> <td>280</td> <td>280</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>C1- cladire CT</td> <td>Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>P</td> <td>1970</td> <td></td> <td></td> <td>280</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>280</td> <td>280</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Supr. teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.	N/A	N/A			280	280			2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970			280	280	TOTAL									280	280												
Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Supr. teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)																																															
1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.	N/A	N/A			280	280																																																	
2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970			280	280																																															
TOTAL									280	280																																															
Adresa:	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila																																																								
 																																																									
Valoare justă:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. crt.</th> <th>Denumire</th> <th>Adresa si acces</th> <th>Nr. cad.</th> <th>Nr. CF</th> <th>Regim inaltime</th> <th>PIF</th> <th>Stare constructie</th> <th>Supr. teren (masurata)</th> <th>Suprafata teren (acte)</th> <th>Sc (mp)</th> <th>Scd (mp)</th> <th>CIN (euro)</th> <th>Valoare justa (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>TEREN INTRAVILAN</td> <td>Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>280</td> <td>280</td> <td></td> <td></td> <td>67.331</td> <td>334.986</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>C1- cladire CT</td> <td>Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>P</td> <td>1970</td> <td>avansata de degradare</td> <td></td> <td></td> <td>280</td> <td>280</td> <td>52.310</td> <td>260.253</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>280</td> <td>280</td> <td>119.641</td> <td>595.239</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Supr. teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	CIN (euro)	Valoare justa (lei)	1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.	N/A	N/A				280	280			67.331	334.986	2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970	avansata de degradare			280	280	52.310	260.253	TOTAL										280	280	119.641	595.239
Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Supr. teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	CIN (euro)	Valoare justa (lei)																																												
1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.	N/A	N/A				280	280			67.331	334.986																																												
2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970	avansata de degradare			280	280	52.310	260.253																																												
TOTAL										280	280	119.641	595.239																																												
Marketabilitate	Medie																																																								
Data evaluării:	05.10.2023																																																								
Data inspecției:	04.10.2023																																																								
Curs valutar:	1 EUR = 4.9752 LEI																																																								
Appraisal & Valuation SA Evaluador Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Verificator Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.	  																																																								

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că 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 că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul 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 verificat conform standardelor de evaluare.

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 terțe părți, 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 specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

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

Membru Titular

Florescu Adriana Rodica

Legitimăție număr 12581

Evaluator E.P.I.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face 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 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 și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

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 activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Braila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:						
Tip imobil	Industrial			Primaria Braila		
Adresa poștală	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila					
Carte Funciară	Teren			Construcții		
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Denumire	Suprafață M.P
Primaria Municipiului Braila	N/A	280 mp	280 mp	FN	Spatiu Centrala Termica	280 MP
Total suprafață luată in calcul		280		280 MP		
Observatii	Clientul nu a prezentat Extrase CF. Din informatiile primite de la client constructiile sunt edificate in anii 1970-1980.					
Drepturi de proprietate	Teren			Construcții		
Tip drept proprietate	proprietate publica			proprietate publică		
Sarcini	nu există Extras CF			Nu exista Extras CF		
Mențiuni:	Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.					
Neconformități	nu sunt.					

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda națională (leu), cursul de schimb folosit fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9752 lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii juste a activelor în vederea înregistrării acestora în evidențele contabile ale domeniului public, Primăria Municipiului Brăila.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea justă, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "Valoarea justă reprezintă pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți".

Conform IFRS 13 "valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării.". Prezentul raport de evaluare corespunde celei de-a doua accepțiuni a termenului, prezentul raport de evaluare fiind întocmit în scopul utilizării pentru raportare financiară.

7. Data evaluării :

05.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 05.10.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 04.10.2023. Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza numărului cadastral cu ajutorul site-ului: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> și coordonatelor stereo 70.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Nota de comandă cu nr. 149393/02.10.2023;
- Memoriu tehnic pentru atestare a dreptului de proprietate al municipiului Brăila, datat 18.09.2023 ;
- Plan de Situație scara 1: 1000;
- Plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului scara 1: 500;
- Calculul suprafețelor cu inventar de coordonate din data de 18.09.2023;
- Adresa nr.101163 din 20.06.2023 către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Limitări cu privire la informații sau documente: Clientul nu a prezentat Extras de Carte Funciara.

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

De asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției 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.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

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.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și care având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › 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.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele 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.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact 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 îmi este imputabilă.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției
- › La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

11. Tipul raportului

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

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. 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 terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

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.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, 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 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. Nicio 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.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- 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

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul.

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.

DEFINIȚII

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.

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.

Abordare prin piață

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.

Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

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.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activelor din tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Adresa și acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim înaltim.	PIF	Stare construcție	Supr. teren (masurată)	Suprafața teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braïla, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braïla.	N/A	N/A				280	280		
2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970	avansata de degradare			280	280
	TOTAL									280	280

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus.

Activele sunt deținute de către Municipiul Brăila.

1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară.

1.3. Sarcini

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, proprietatea localizată în PT 4 Calarasi, Str. Mioritei (langa bloc 16) era folosită după cum urmează:

C1 - Centrala termică: nu era folosită și era într-o stare avansată de degradare;

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970.

1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării și situat în PT 4 Calarasi, Str. Mioritei (langa bloc 16) se face din strada Mioritei pe o alee asfaltată dintre blocuri.

ANALIZA LOCAȚIEI

1.6. 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.

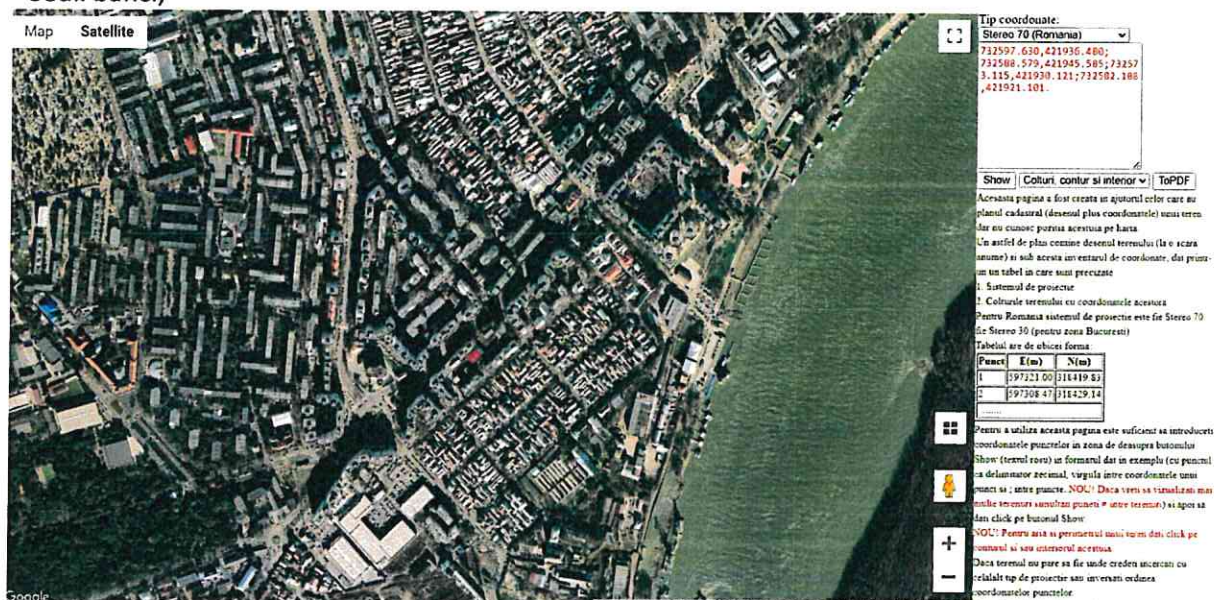
Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

1.7. Zona

1. **Proprietatea subiect localizata PT 4 Calarasi, Str. Mioritei (langa bloc 16)** este amplasată în zona semicentrala a localității, in zona Braila Sud. Imobilul este situat într-o zona de blocuri, între strada Mioritei și Calea Calarasilor, in apropiere de fluviul Dunarea. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială. Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- B-dul Dorobantilor;
- Catedrala Nasterea Domnului Braila;
- Kaufland Braila;
- Lidl;
- Piata Concordia;
- Farmacii;
- Sedii banci;



1.8. Tip localitate: Urban

1.9. Zonă în localitate: semicentrală

1.10. Tip zonă: rezidențială

1.11. Împrejurimi

La data inspectiei terenul nu erau imprejmuit.

5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

2. Amplasament - Teren

2.1. Suprafață

Teren în suprafață de 280 mp.

2.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970.

2.3. Caracteristici topografice : Terenul are o forma regulata si este plan.

2.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Da ☐ Nu ☒	-
Termoficare ☐	Trifazic ☐				

2.5. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

V:UAT Braila; N:NCP6063; E:UATBraila; S:UAT Braila. Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidențială dezvoltată, cu puține terenuri libere.

2.6. Restricții de Urbanism La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice, clientul nu a prezentat Certificat de Urbanism.

Construcții

C1 - construcție cu destinație de construcții industriale și edilitare în suprafață construită de 280 mp, suprafață construită desfășurată 280 mp, având regim de înălțime P.

Sistem constructiv:

- fundație continuă din beton;
- zidărie portantă din caramida; samburi, centuri și planșeu din beton; acoperiș tip terasă;
- tamplărie usi și ferestre din metal cu geam de sticlă.
- finisajele interioare: tencuieli obișnuite la pereți și tavane, pardoseli beton.
- finisaje exterioare: tencuieli obișnuite.

4.1. Utilități

Construcția este bransată la utilitățile de pe amplasament, respectiv la punctul 3.4.

4.2. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Precară.

La data inspecției construcția era în stare avansată de degradare, sunt necesare cheltuieli de reparație și întreținere.

4.3. An construire

Construcția a fost edificată în anii 1970 - 1980, conform inspecție în teren.

4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcțiile dispun de un regim de înălțime P, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

5. Suprafețe

C1 - suprafață construită de 280 mp, suprafață construită desfășurată 280 mp, având regim de înălțime P.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

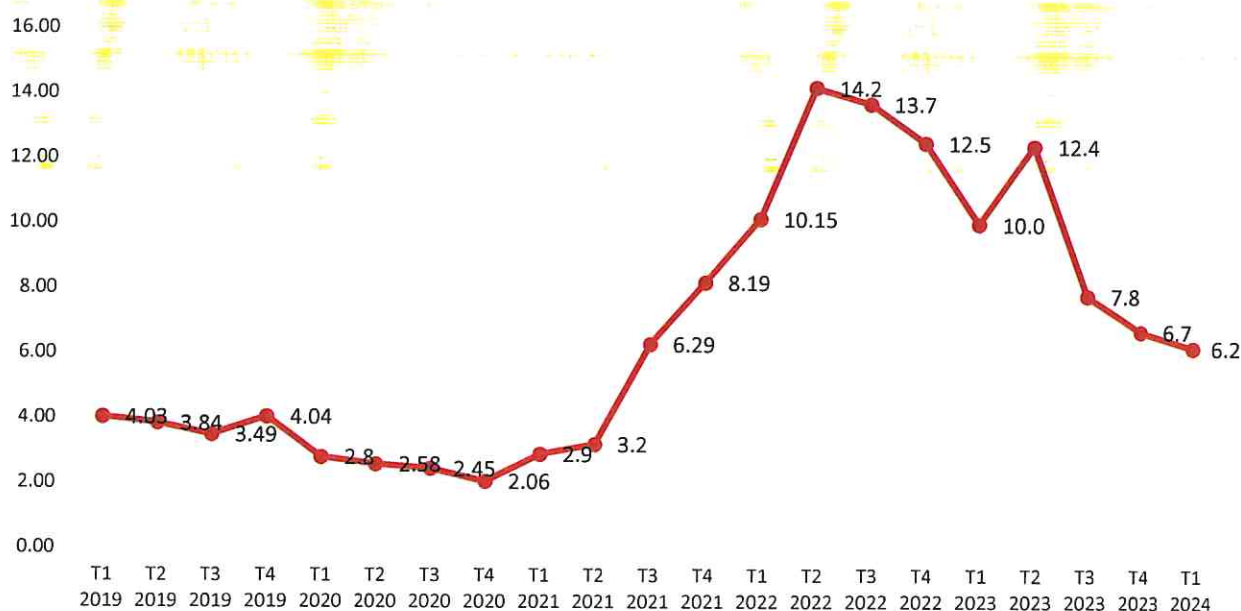
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

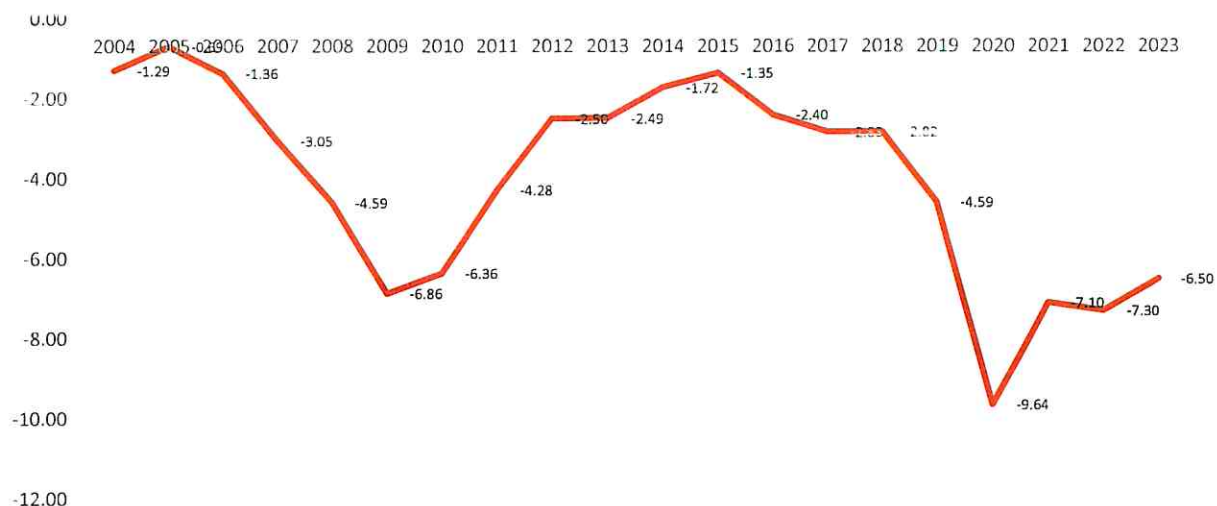
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României

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



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



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare de 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

2. Piața terenurilor

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 zonele de prim rang, 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.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri intravilane și construcții industriale (Centrale termice vechi) situate între blocuri de locuit din zona semicentrală a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte proiecte imobiliare cu destinație rezidențială/comercială și nu industrială. Apropierea de București, precum și nivelul mai ridicat al veniturilor medii ale populației față de alte zone urbane ale țării, precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele menținerii lichidității pieței imobiliare din zonă.

5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În prezent în zonă este funcțional un număr mediu de spații rezidențiale/comerciale, dar există loc pentru dezvoltări suplimentare de spații similare.

În acest context, pe piață sunt listate mai multe terenuri similare la vânzare. Astfel, apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind medie.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate bună. Atractivitatea pentru cumpărători este importantă, în condițiile unei oferte în creștere 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 dimensiuni importante, marje medii de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților pe piață.

7. 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 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.

8. Concluzii

CONCLUZII	
Oferta de proprietăți similare	medie
Cererea de proprietăți similare	constantă
Definirea pieței	activă
Echilibru relativ între cerere și ofertă	
Echilibrul pieței	Terenuri comparabile la vânzare
Minim	215 euro/mp
Maxim	300 euro/mp

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 care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

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 legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), 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.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit 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 dezvoltată și acces facil fac posibilă utilizarea rezidențial/comercială, pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea rezidențială/comercială 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 rezidențială/comercială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială/ comercială.

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 lor rezidențială/ comercială, 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 construcții rezidențială/ comercială, fiind permisă dezvoltarea lor cu destinația de spații administrative. De asemenea, se consideră dezvoltarea terenurilor conform indicatorilor urbanistici zonali. Proprietatea imobiliară este destinată a avea utilizare rezidențială/ comercială aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- **Fezabilă financiar** - Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială/ comercială 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 cea rezidențială/ comercială, 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 rezidențială/ comercială.

VI. 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 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 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 construibile 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 construibile, 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 a e, 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 (2020) 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 celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, 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.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte Comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Aceasta metodă 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.

Metoda comparației directe reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și Comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții Comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății Comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile Comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima Comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai

mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare pentru loturi similare aflate în vecinătate, precum și informații de pe site-urile web de specialitate, din discuțiile cu agenții imobiliari și din baza de date proprie a evaluatorului. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile Comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Pentru teren, grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților compomparabile folosite.

Grila datelor de piata (teren)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	280	465	320	255
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023
Localizare	PT 4 Calarasi, Str. Mioritei, langa BL. 16	Str. Grivitei	Str. Scolilor	Str. Mihai Bravu cu Calarasilor
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Acces	Direct din drum asfaltat	Direct la o strada	Direct la trei strazi	Direct la o strada
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	280	465	320	255
Deschidere (m)	Intre blocuri	Direct la o strada	Direct la o strada	Direct la o strada
Relieful/forma terenului	Regulata, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana
Utilizare	Intravilan CC	Similar	Similar	Similar
Alte	considerat liber	considerat liber	considerat liber	constructii demolabile

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
	Str. Mioritei , Braila	A	B	C
Suprafata teren (mp)	280	465	320	255
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		215,05	281,25	294,12
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-21,51	-28,13	-29,41
Pret corectat (EURO/mp)		193,55	253,13	264,71
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)		193,55	253,13	264,71
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)		193,55	253,13	264,71
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)		193,55	253,13	264,71
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)		193,55	253,13	264,71
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	253,13	264,71
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	PT 4 Calarasi, Str. Mioritei, langa BL. 16	Str. Grivitei	Str. Scolilor	Str. Mihai Bravu cu Calarasilor
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
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	280	465	320	255
Ajustare (%)		10%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		19,35	0,00	0,00
Motivatia ajustare	Ajustari acordate comparabilelor functie de suprafata terenului. Conform analizei de piata, terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile.			
Deschidere (m)	Intre blocuri	Direct la o strada	Direct la o strada	Direct la o strada
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-9,68	-12,66	-13,24
Motivatia ajustare	S-au ajustat negativ toate comparabilele care au deschidere directa la strada, estimare facuta din piata pe perechi de date.			
Relieful/forma terenului	Regulata, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilizare	Intravilan CC	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatia ajustare	Nu a fost necesara nici o ajustare			
Altele	considerat liber	considerat liber	considerat liber	constructii demolabile
Ajustare (%)		0%	0%	2%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	3,97
Motivatia ajustare	S-a facut o ajustare pozitiva comparabilei C care are pe teren o constructie demolabila. Costul demolarii a fost estimat la 30 euro/mp.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		9,68	-12,66	-9,26
Pret ajustat (EURO/mp)		203,23	240,47	255,44
Numar de ajustări		2	1	2
Ajustare totală netă (EURO)		9,68	-12,66	-9,26
Ajustare totală netă (%)		5%	-5%	-3%
Ajustare totală brută (EURO)		29,03	12,66	17,21
Ajustare totală brută (%)		13,50%	4,50%	5,85%
Suprafata teren (mp)	280	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	240,47	EURO/mp	1.196,38	Lei/mp
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

Astfel, opinăm că valoarea justă a activului subiect (teren) obținută prin metoda comparatiilor de piata, este de:

334.986 lei
Valoarea nu contine TVA

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 Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Cladiri Industriale, Comerciale și Agricole, Construcții Speciale și Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Cladiri cu Structuri pe Cadre, Anexe Gospodărești, Structuri MiTek și Construcții Speciale, Editura IROVAL, Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare costuri 2023-2024.

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 vârstă 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 depreciere funcțională recuperabilă.
- nerecuperabilă. Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere 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).

Proprietar:

Primaria Braila

Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila
Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.

Denumire și adresă obiectiv:

N/A

Data evaluării:

05.10.2023

Suprafața desfășurată construită

C1- cladire CT

Sdc (mp) = 280,00

Sc = 280,00

TVA =

19%

AN PIF 1970

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 (2023-2021)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					0,9970	1,0177		
Centră termică								
Structura								
1	8SCLISP1	280,00	270,10	75.628,0	0,9970	1,0177	2,3087	177.159,7
	Total							177.159,7
Invelitoare								
1	18GPRECTH5	280,00	141,6	39.648,0	0,9970	1,0177	1,6831	67.709,0
	Total							67.709,0
Finisaj interior								
1	FINIHALA	280,00	32,7	9.156,0	0,9970	1,0177	2,568	23.852,3
	Total							23.852,3
Instalații electrice								
1	ELHALAC	280,00	13,3	3.724,0	0,9970	1,0177	2,2531	8.513,4
	Total							8.513,4
Instalații sanitare								
1	SAHALAC	280,00	16,2	4.536,0	0,9970	1,0177	1,7914	8.244,8
	Total							8.244,8
Instalații de încălzire și ventilație								
1	INCHALAC	280,00	25,7	7.196,0	0,9970	1,0177	2,1652	15.809,0
	Total							15.809,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								301.288,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1.076,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								253.183,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								904,2

Nr. Crt.	Denumire structură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)
1	Structura	177.159,7	66%	59.791,4
2	Invelitoare	67.709,0	96%	2.462,1
3	Finisaj interior	23.852,3	100%	0,0
4	Instalații electrice	8.513,4	100%	0,0
5	Instalații sanitare	8.244,8	100%	0,0
6	Instalații de încălzire și ventilație	15.809,0	100%	0,0
Total cost cu TVA (Euro)		301.288,3		62.253,6
Total cost cu TVA (Euro/mp)		1.076,0		222,3
Total cost fără TVA (Euro)		253.183,4		52.313,9
Total cost fără TVA (Euro/mp)		904,2		186,8
Valoare de piață (rotund)			52.310 €	
			187 € /mp	

Nr. crt.	Denumire	Adresa și acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim înaltim.	PIF	Stare construcție	Supr. teren (masurată)	Suprafața teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	CIN (euro)	Valoare justă (lei)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.	N/A	N/A				280	280				334.986
2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970	avansata de degradare			280	280	52.310	260.253
TOTAL										280	280	52.310	595.239

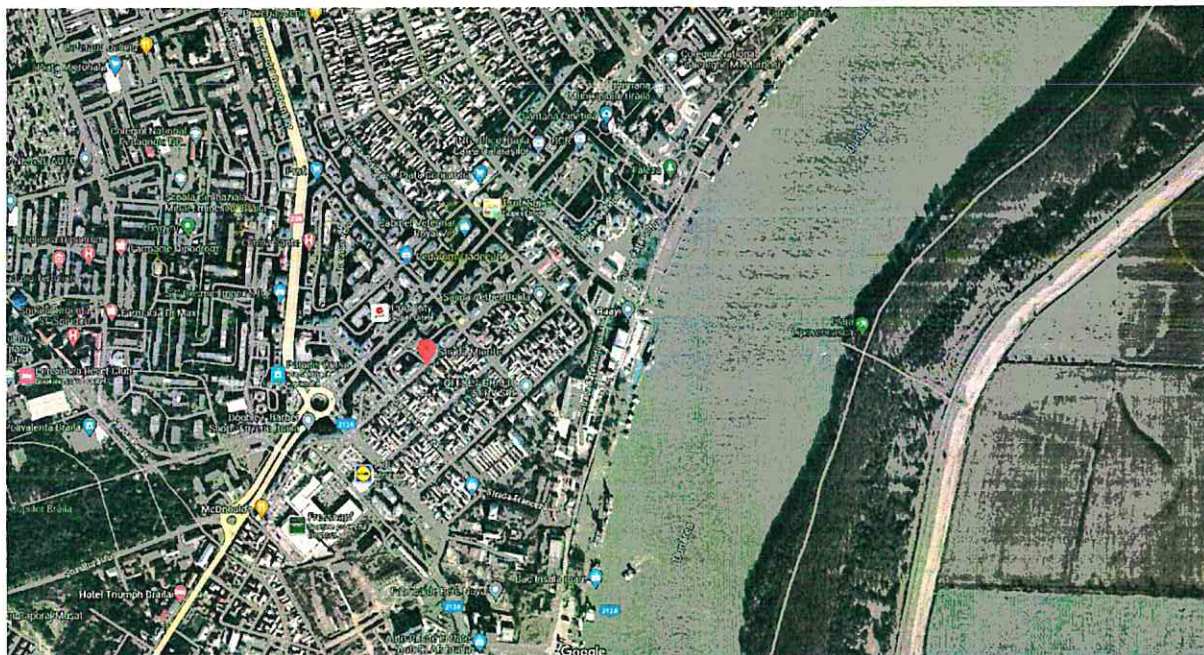
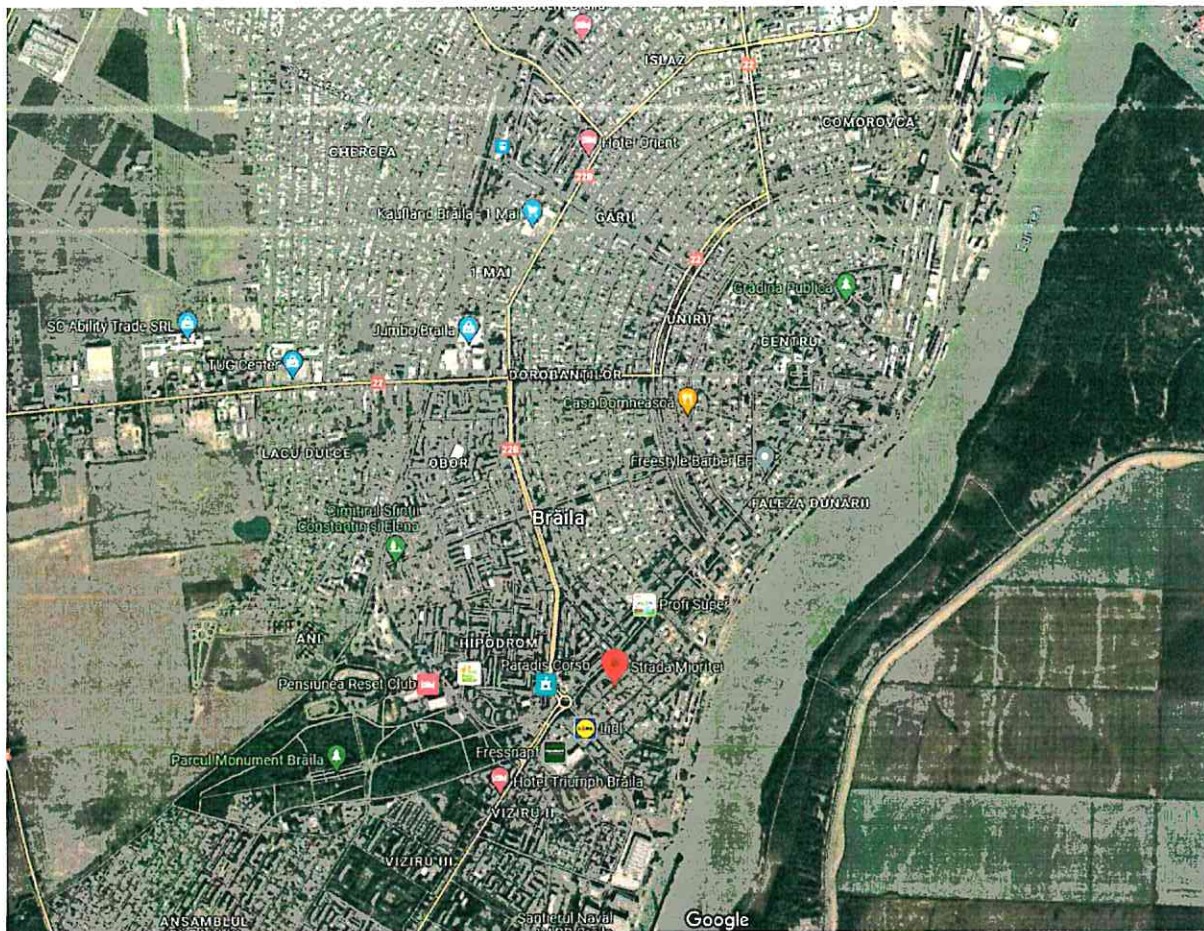
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

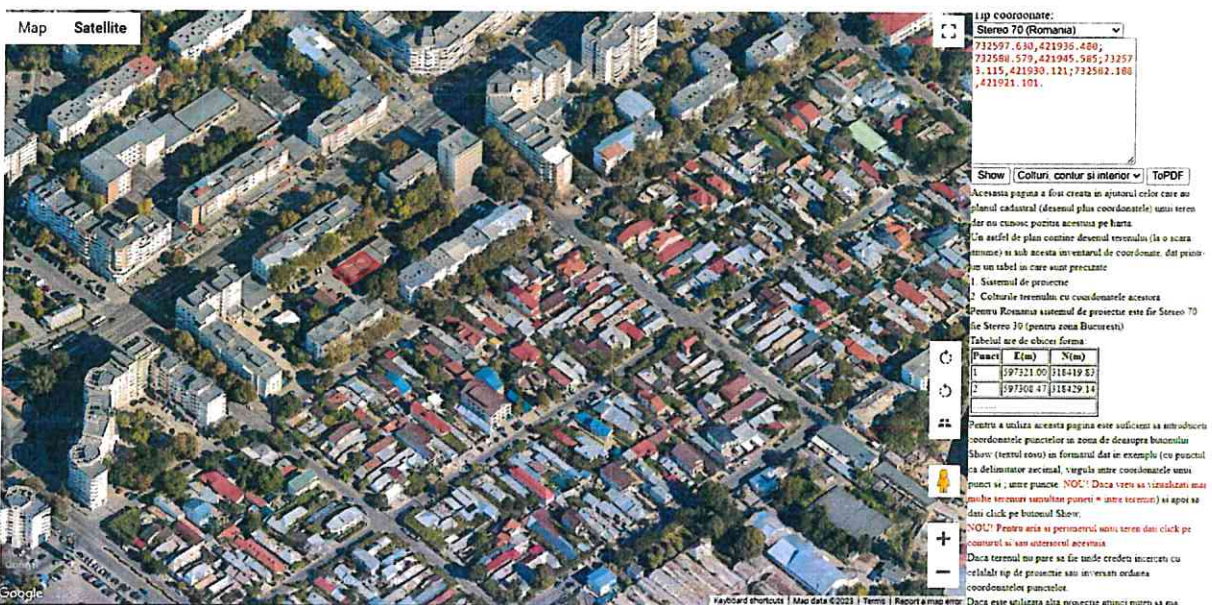
Centralizator valori juste

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Supr. teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	CIN (euro)	Valoare justa (lei)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc.Braila, PT 4 Calarasi, str.Mioritei, langa bl.16, jud.Braila.	N/A	N/A				280	280			67.331	334.986
2	C1- cladire CT	Acces din str.Mioritei, pe o alee dintre blocuri.	N/A	N/A	P	1970	avansata de degradare			280	280	52.310	260.253
	TOTAL									280	280	119.641	595.239

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



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



ANEXA 2 – DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA
PRIMAR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmbr@pmbr.ro arhitectsefa@pmbr.ro www.primariabr.ro

NR. 9055 / 12.10.2022

Către,

APPRAISAL & VALUATION S.A.

Strada Gara Herastrău nr. 2-4, etaj 6, Sector 2, București

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 3513-11.01.2023, încheiat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 22, prin care vă solicităm întocmirea raportului de evaluare pentru bunurile de uz public, cu destinația de **punct termic – PT 4 Călărași**, în vederea stabilirii valorii juste, valoare necesară actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila

Nr. crt.	Denumire bun public	Suprafață construită (mp)	Suprafață teren (mp)	Documente justificative
1	PT 4 Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16	280	280	Memoriu tehnic Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Menționăm că, în conformitate cu prevederile pct. 7.5 din contractul sus menționat aveți obligația de a executa serviciile de evaluare în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii comenzii. În caz contrar, vor fi aplicabile prevederile pct. 7.9 din contract.

Anexăm prezentei note de comandă cu nr. 22, memoriu tehnic pentru atestarea dreptului de proprietate a Municipiului Brăila și planul de amplasament a imobilului sus-menționat.

PRIMAR,

Viorel Marian DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,

Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.

Radu BARGHANU



CADASTRU, MĂSURĂTORI TERESTRE - GIS

☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro
RO14RNCB0049017163240001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** județul Brăila, mun. Brăila, PT 4, Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16
2. **Tipul lucrării:** *documentație cadastrală*
3. **Beneficiar:** UAT Brăila
4. **Scurta prezentare a situației din teren:**
Imobilul este situat în județul Brăila, mun. Brăila, PT 4, Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16
 - teren intravilan în suprafață real măsurată de 280 mp
 - pe teren este amplasată o construcție notată cu C1, punct termicCategoria de folosință: *curți construcții*
5. **Scopul lucrării:** „documentație cadastrală”
6. **Situația juridică:**
Suprafața de teren identificată este de 280 mp

Sunt anexate prezentei :
Anexa 1: Planul de amplasament și delimitare al imobilului
Anexa 2: Plan de încadrare în zonă;
Anexa 3: Calculul analitic al suprafeței

Data: 18.09.2023



PLAN DE SITUAȚIE

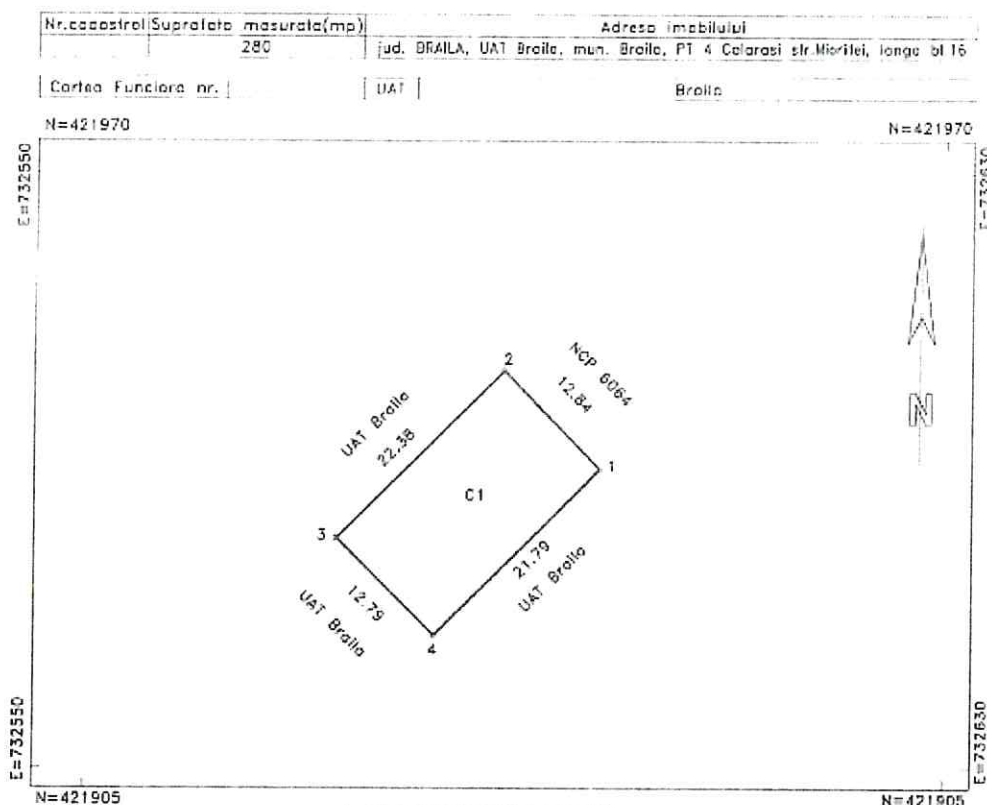
Scara 1:1000

Adresa Imobil: Mun. Braila, PT 4 Cetarești, str. Morilei, lungă bl. 16



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiiuni
1	CC	280	1-2-3-4- constructie
TOTAL		280	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata constructiilor la sol(mp)	Mentiiuni
1	CIE	280	punct termic
TOTAL		280	-

Suprafata totala masurata=280mp
Suprafata din acte =280mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parola

Data:

Stampila BCPI



CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru imobil situat în jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, cal. Calarasi, PT 4

Calculul proprietatii de teren situata in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila,cal. Calarasi, PT 4 a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum} \{ X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}) \}$$

$$2S = \text{Sum} \{ Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}) \}$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	E(m)	N(m)
1	732597.630	421936.480
2	732588.579	421945.585
3	732573.115	421930.121
4	732582.188	421921.101
Sup.masurata=280mp		

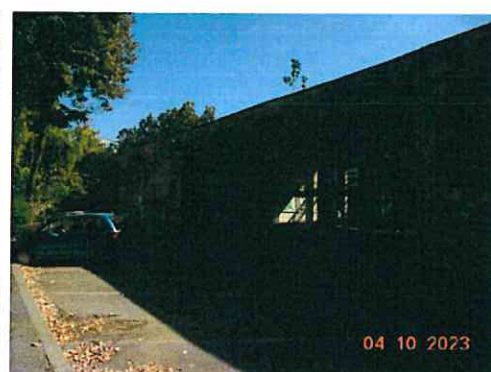
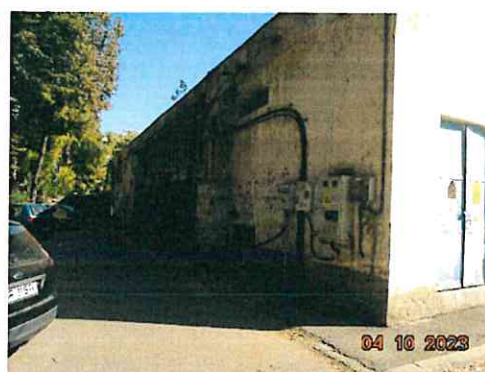
In urma efectuarii calculului si a rotunjirii s-a obtinut suprafata de 280 mp

Suprafata totala imobil (teren) = 280 mp - din masuratori

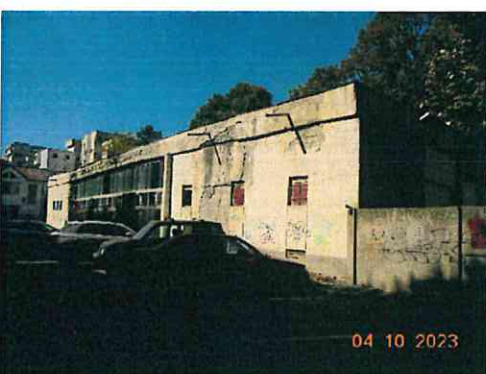
Data:18/09/2023



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO









ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZAT

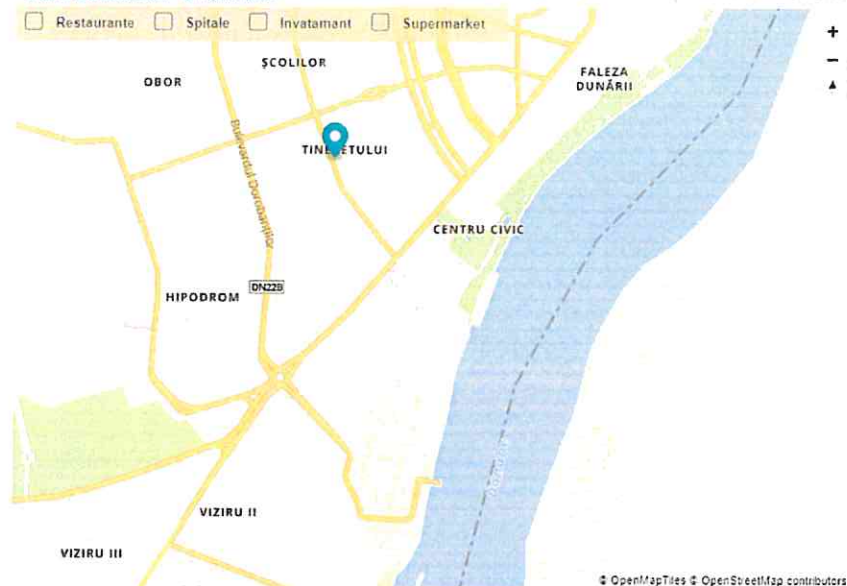
Comparabila A: Vand teren ultracentral Braila - Romimo.ro

romimo.ro

Vand teren ultracentral

Braila, Braila Ultracentral. [Închide harta](#)

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Invatamant ☐ Supermarket



100 000 EUR

Contul meu



+ Adaugă anunț

0722323493

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salvează ca favorit

Vizualizări: 2

Raportează



sc

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren ultracentral 465 mp, deschidere 12m, zona comerciala (str. Grivitei, între Școlilor și Calarasilor), cu bransamente existente pentru apa-canalizare și energie electrică, liber de construcții.

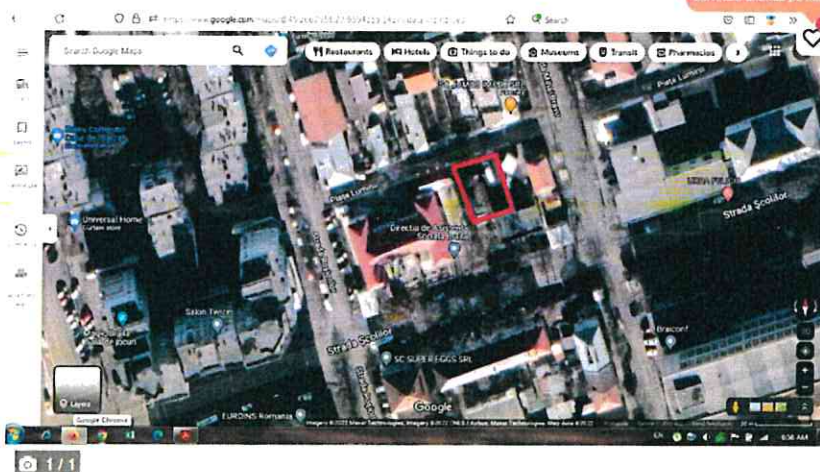
Comparabila B: Vand teren pentru casa • Braila, Braila - Publi24

Teren intravilan, loc de casa Braila

90 000 EUR negociabil

Braila, Braila Ultracentral. [Vezi pe hartă](#)

Salvează anunțul pe mai târziu



0766492058

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 335

Raportează



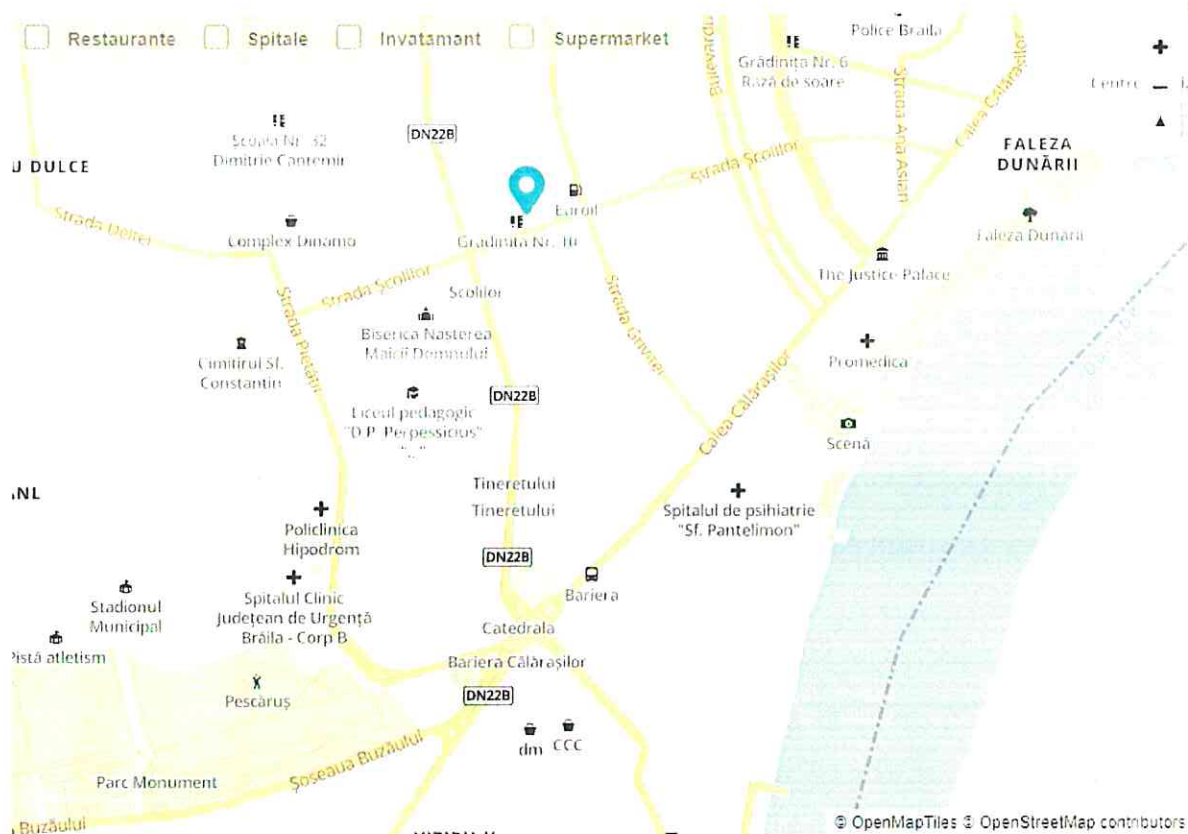
Elena Chira

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand teren intravilan loc de casa ultracentral, in piata luminii, toate utilitatile: gaz, curent, canalizare, internet, asfalt. Terenul are deschiderea mare de 16m si o suprafata de 320mp. Locatie perfecta pentru casa sau privatizare



Comparabila C: 255 m², teren de vanzare - Braila (judet), Tineretului - 7616587 • www.storia.ro



♡


Adrian Stolca
 Agentie
 0744 484 043



TEREN DE VANZARE

Teren cu casa demolabila zona M.Bravu- Calarasi

[Braila Braila](#)

75 000 €

294 €/m²

[Propune un pret](#)

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/8/2022

Online Services S.R.L. - Storiei [mai mult](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață	255 m ²	 Tip teren	de construit
 Locație	urbana	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Expert va propune spre vanzare

Teren cu casa demolabila zona Centrala (str. M. Bravu cu Calarasi)

suprafata totala 255 mp, deschidere stradala 12,7 ml

pe o adancime de 20 ml. Pe teren se afla constructii de molabile.

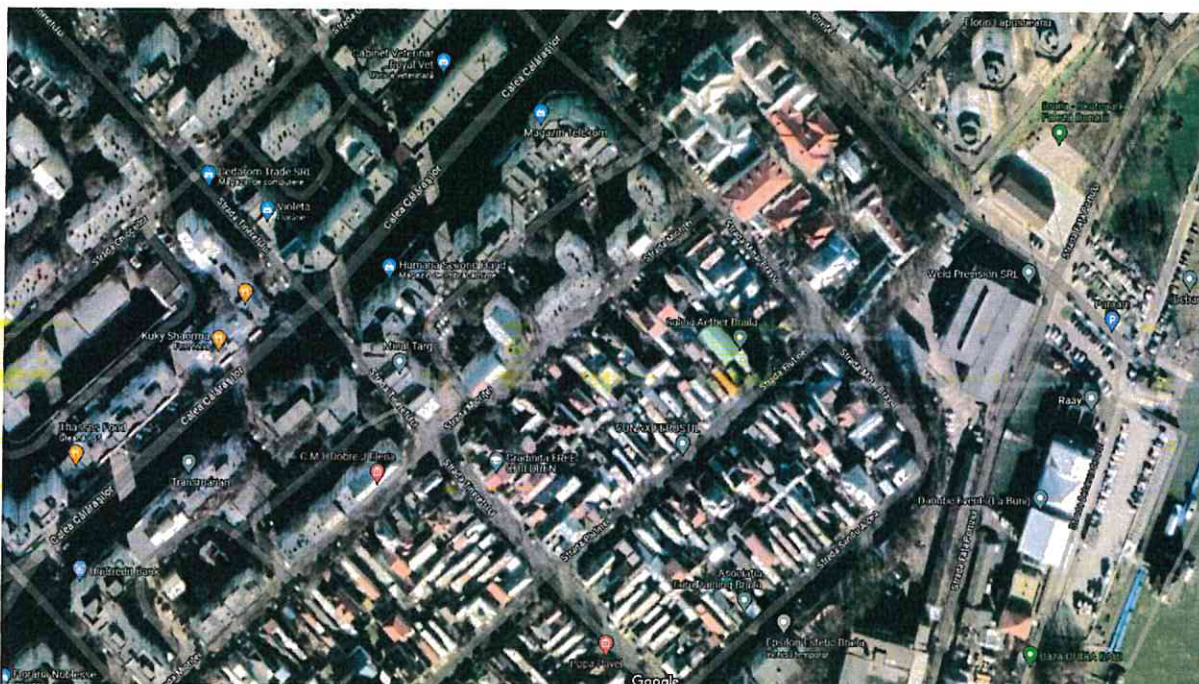
Utilitati in fata terenului.

Pret 75 000 euro usor neg

Anunt postat de agentia imobiliara EXPERT .

Pentru detalii la telefon sau la sediul nostru din :

Braila Bd. Dorobantilor, nr.35, Bl.B3, parter, aproape de intersectia cu strada Scolilor
Comision cumparator 0,02 din pretul de vanzare.



<https://lajumate.ro/id-3091-ultracentral-teren-1800-mp-descchidere-59mp-15046965.html>

ID 3091, ULTRACENTRAL Teren 1800 mp , descchidere 59mp

Braila, Braila

305 w/m² mp

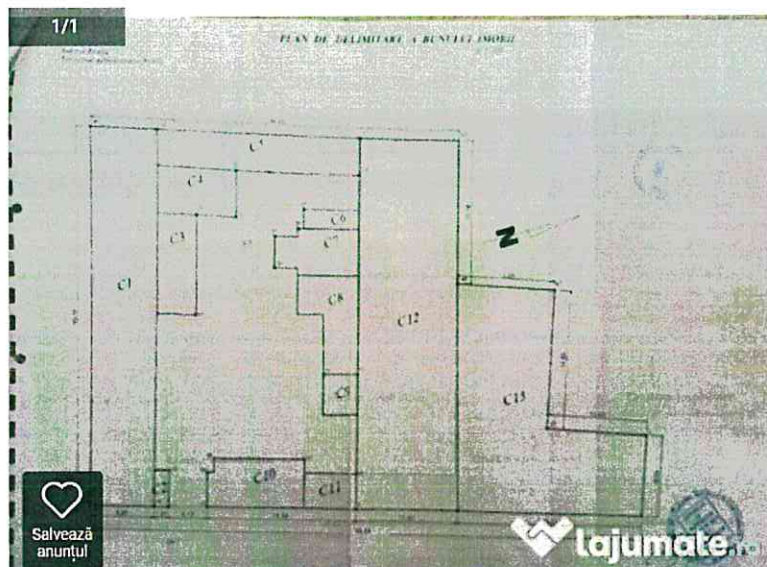
324.000 EUR

Cristian
Imobiliare

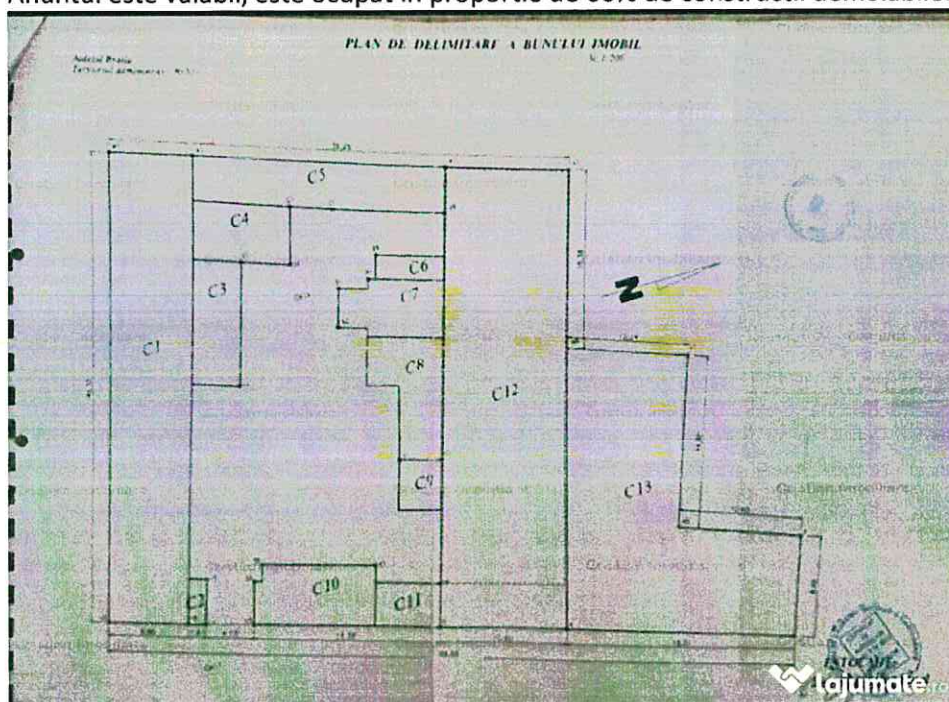
☎ 0721321285

✉ TRIMITE MESAJ

♡ SALVEAZĂ ANUNȚUL



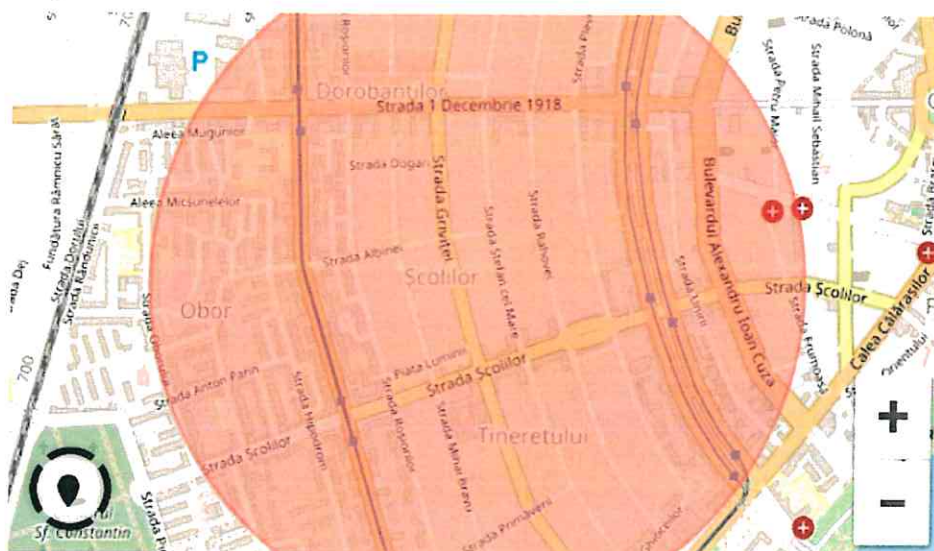
Anuntul este valabil, este ocupat in proportie de 60% de constructii demolabile.



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1800
Front stradal (metri)	59	Utilități	Da

✓ Construcție pe teren

Teren intravilan de construcții, zona Centrala, in suprafata totala de 1800 mp, deschidere 59 m, utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric, cadastru, pret 180 euro/mp



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul D- "Sisteme de alimentare cu energie termică cu terenurile aferente"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situație juridică actuală. Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
165	1.6.5	Punct termic	PT 4 Călărași Vecinătăți: Nord: proprietate privată bloc 16 (NC 71570) Est: proprietate privată, bloc 17 (NC 72752) Sud: proprietate privată, bloc 18 (NC 70579) Vest: bloc 16 (NC 71570) Str. Mioriței, lângă Bl. 16 C1- punct termic Suprafață construită =280,00 mp Suprafață teren=280,00 mp	1985 2023 2023	 260.253,00 334.986,00	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 Raport de evaluare nr. 57998/2023 Documentație cadastrală H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 71/2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

