

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 594

din 31.10.2023

Privind: Modificarea valorilor din Inventarul domeniului public și privat al Municipiului Brăila, pentru bunurile afectate ca urmare a implementării obiectivului de investiții „Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – lot 1 – Tronsonul cuprins între str. Pietății și Șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Careul Parc Monument”, conform raportului de evaluare nr. 57046/17.08.2023.

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, precum și ale O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modificarea valorilor din Inventarul domeniului public și privat al Municipiului Brăila, pentru bunurile afectate ca urmare a implementării obiectivului de investiții „Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – lot 1 – Tronsonul cuprins între str. Pietății și Șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Careul Parc Monument”, conform raportului de evaluare nr. 57046/17.08.2023 prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunurile de uz public afectate ca urmare a implementării obiectivului de investiții „Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – lot 1 – Tronsonul cuprins între str. Pietății și Șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Careul Parc Monument” vor fi înscrise în Inventarul domeniului public al Municipiului Brăila, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Bunurile ce au făcut obiectul proiectului de investiții „Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – lot 1 – Tronsonul cuprins între str. Pietății și Șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Careul Parc Monument” și au fost evidențiate în H.C.L.M. Brăila nr. 342/15.06.2023, vor fi actualizate în Inventarul domeniului privat al Municipiului Brăila, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 NR 1
LA HCM NR.591/ 31.10.2023

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Calea Hristodori 2-4, Bucuresti
0371 374 009
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firmare

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

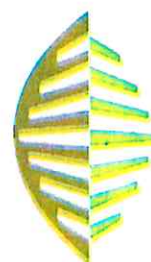
Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

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 și 212, terenuri și construcții aparținând patrimoniului Domeniului Public Primăria Municipiului Brăila – situate în loc. Brăila, județul Brăila, pentru bunul de utilitate publică „Bulevardul Dorobanților”.

Având în vedere cerințele dumneavoastră din Comanda nr.14 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:

Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Platforma asfalt	Suprafata carosabil	Platforma beton	Asfalt	Pavaj	Valori juste constructii						Valoare justa teren	Total valoare justa
		(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	Trotuar	Platforma asfalt	Carosabil	Platforma beton	Asfalt	Pavaj	Lei	Lei
									Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei
Linie de tramvai, carosabil și trotuar cu terenul aferent	între Căminul Monument și Calea Calărașilor (Str. Pietății), între Sos. Buzăului și Str. Poet Grigore Alexandrescu, mun. Brăila, jud. Brăila	3.603	67	199	543	46	141	31	12.486	74.306	164.292	17.693	42.662	5.777	642.395	959.612

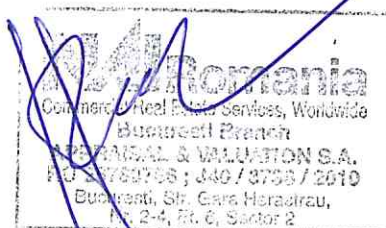
Valoare justa totala 959.612 Lei

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.....	7
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1. Identificarea și competența evaluatorului	8
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	8
3. Activul subiect al evaluării	9
4. Moneda evaluării	9
5. Scopul evaluării	9
6. Tipul valorii	9
7. Data evaluării :	10
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	10
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	10
10. Ipoteze semnificative	11
11. Tipul raportului	12
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
13. Declararea conformității cu SEV	13
DEFINIȚII	14
III. PREZENTAREA DATELOR	15
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	18
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
EVALUAREA ACTIVELOR	23
1. Metodologia de evaluare	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE	33
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	36
ANEXA 4 – DOCUMENTE	42
ANEXA 5 – COMPARABILE UTILIZATE	54

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57046
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primaria Municipiului Braila
Activ evaluat: Capitolul A - "Strazi" Capitolul F - "Sistemul de transport, public local, in comun, de persoane, cu terenul aferent"	Comanda 14

Date de identificare	Localizare	Denumire	Suprafata construita desfasurata (mp)	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata teren (mp)
Capitol A "Strazi" 302	intre Careu Parc Monument si Calea Calarasilor (Str. Pietatii)	Platforma asfalt	199	91367		2.759
		Platforma beton	46			
		Capitol A "Strazi" 62 si Capitolul F "Transport" 23	intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu	Asfalt	141	91363
Pavaj	31					
Carosabil din asfalt	543					
Trotuar din asfalt	67					
	TOTAL		1.027.00			3.603

Adresa:

Sos. Buzaului, Str. Pietatii, Braila, jud.Braila.



Valoare justă:

Date de identificare	Localizare	Denumire	Suprafata construita desfasurata (mp)	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata teren (mp)	CIN (euro/mp)	Valoare justa constructii (lei)	Valoare justa teren(lei)	
Capitol A "Strazi" 302	intre Careu Parc Monument si Calea Calarasilor (Str. Pietatii)	Platforma asfalt	199	91367		2.759	76	74.306	480.600	
		Platforma beton	46				78	17.693		
Capitol A "Strazi" 62 si Capitolul F "Transport" 23	intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu	Asfalt	141	91363	91363 -C1	844	61	42.662	161.795	
		Pavaj	31					38		5.777
		Carosabil din asfalt	543					61		164.292
		Trotuar din asfalt	67					38		12.486
	TOTAL		1.027,00			3.603		317.217	642.395	
	TOTAL (euro)							64.274	130.161	

Valoare justa totala 959.612 Lei

Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren	Suprafata Trotuar	Platforma asfalt	Suprafata carosabil	Platforma beton	Asfalt	Pavaj	Valori juste constructii						Valoare justa teren	Total valoare justa
		(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	Trotuar	Platforma asfalt	Carosabil	Platforma beton	Asfalt	Pavaj	Lei	Lei
Linie de tramvai, carosabil si trotuar cu terenul aferent	intre Careu Parc Monument si Calea Calarasilor (Str. Pietatii), intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu, mun. Braila, jud. Braila	3.603	67	199	543	46	141	31	12.486	74.306	164.292	17.693	42.662	5.777	642.395	959.612

Marketabilitate

Medie

Data evaluării:

17.08.2023

Data inspecției:

03.08.2023

Curs valutar:

1 EUR = 4.9354 LEI

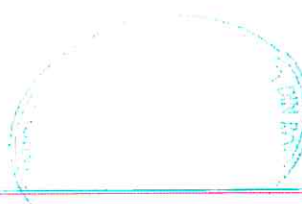
Appraisal & Valuation SA

Evaluator Florescu Adriana Rodica,

legitimatie nr.12581, E.P.I.

Verificator Sorin Mihail Huidu, legitimatie nr.

13179, E.I., E.P.I., E.B.M.



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

Legitimație 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	Rezidential/Comercial			Primaria Braila		
Adresa poștală	Sos. Buzaului, Str. Pietatii, Braila, jud.Braila.					
Carte Funciară	Teren			Construcții		
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurător i	Nr. Cadastral	Denumire	Suprafață M.P
Primaria Municipiului Braila	91367; 91363	3603 mp	3603 mp	91367; 91363	Carosabil, trotuar, platforma asfalt, platforma beton	Trotuar – 67; Platforma asfalt – 199; Carosabil - 543; Platforma beton - 46; Asfalt – 141; Pavaj - 31
Total suprafață luată in calcul		3603		Trotuar – 67; Platforma asfalt – 199; Carosabil - 543; Platforma beton - 46; Asfalt – 141; Pavaj - 31		
Observatii	In Extrasul de Carte Funciara pentru nr. Cadastral 91367 – C1 nu sunt identificate explicit partile din constructie.					
Drepturi de proprietate	Teren			Construcții		
Tip drept proprietate	proprietate publica			proprietate publică		
Sarcini	nu există			Nu exista		
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 (lei), cursul de schimb folosit fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9354 lei

5. Scopul evaluării

Inregistrarea activelor indicate de client conform Comenzii nr.14 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 a activului din categoria terenurilor și construcțiilor, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "Valoarea justă reprezintă prețul 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 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.". 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 :

17.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 17.08.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 03.08.2023. 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, săpături 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. 116042/30.07.2023;
- Hotărâre nr.342 din 15.06.2023;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare cu cerere nr.54412 din 06.06.2023;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare cu cerere nr.56644 din 14.06.2023;

Limitări cu privire la informații sau documente:

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 ca 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 bază 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:

Activ evaluat:

Comanda 14

Capitolul A - "Strazi" si Capitolul F -
"Sistemul de transport, public local, in
comun, de persoane, cu terenul aferent"

Date de identificare	Localizare	Denumire	Suprafata construita desfasurata (mp)	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata teren (mp)
Capitol A "Strazi" 302	intre Careu Parc Monument si Calea Calarasilor (Str. Pietatii)	Platforma asfalt	199	91367		2.759
		Platforma beton	46			
		Capitol A "Strazi" 62 si Capitolul F "Transport" 23	intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu	Asfalt	141	91363
Pavaj	31					
Carosabil din asfalt	543					
Trotuar din asfalt	67					
TOTAL			1.027,00			3.603

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

Datele privind înregistrarea cadastrală se regăsesc în tabelele de mai sus. În cadrul Extrasului de Carte Funciara cu cerere nr. 54412 din 06.06.2023 se presupune ca nr. Cadastral 91367-C1 include cele două platforme (asfalt și beton) ele nefiind detaliate explicit.

1.3. Sarcini

În Extrasele de carte Funciara prezentate nu există sarcini. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, proprietatea era folosită conform mențiunilor din tabelele de la paginile de mai sus.

Identificare

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

1.5. Acces

Accesul la proprietate se realizeaza prin intermediul drumurilor publice asfaltate, apartinand loc.Braila, jud. Braila, conform planurilor de amplasament si delimitare a bunurilor imobile. Accesul este din Str. Pietatii pentru nr. Cadastral 91367 si din Sos. Buzaului pentru nr. Cadastral 91363.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km², reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

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

2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona semicentrală a localității, în zona celui de al doilea semicerc. Imobilul este situat într-o zonă de blocuri, mai ales în porțiunea tronsoanelor 1, 2 și 3 și case cu regim de înălțime P+1/2E pentru tronsoanele 4, 5 și 6. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială dar și comercială.

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:

- Parcul Monument Braila;
- Liceul cu Program Sportiv;
- Stadionul Municipal;
- Catedrala Nasterea Domnului Braila;
- Spitalul de Urgenta Sf. Spiridon;
- Sala Polivalenta Braila;
- Spitalul Clinic de Urgenta Braila;
- Cartierul Caporal Musat.



2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: semicentrala

2.5. Tip zonă: rezidențială/comerciala

2.6. Împrejmuiți

La data inspectiei terenul nu erau împrejmuit.

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.

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Teren în suprafață de 3.603 mp.

3.2. Identificare amplasament

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

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o forma regulata si este plan.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

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

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

Clientul nu a pus la dispozitie un Plan de Amplasament.

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidențială/comercială dezvoltată, cu puține terenuri libere.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

Construcții

Așa cum sunt ele prezentate în Tabelul de la pagina 15: Carosabil din asfalt, trotuare din asfalt, platforme din asfalt și beton, asfalt și pavaj.

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.

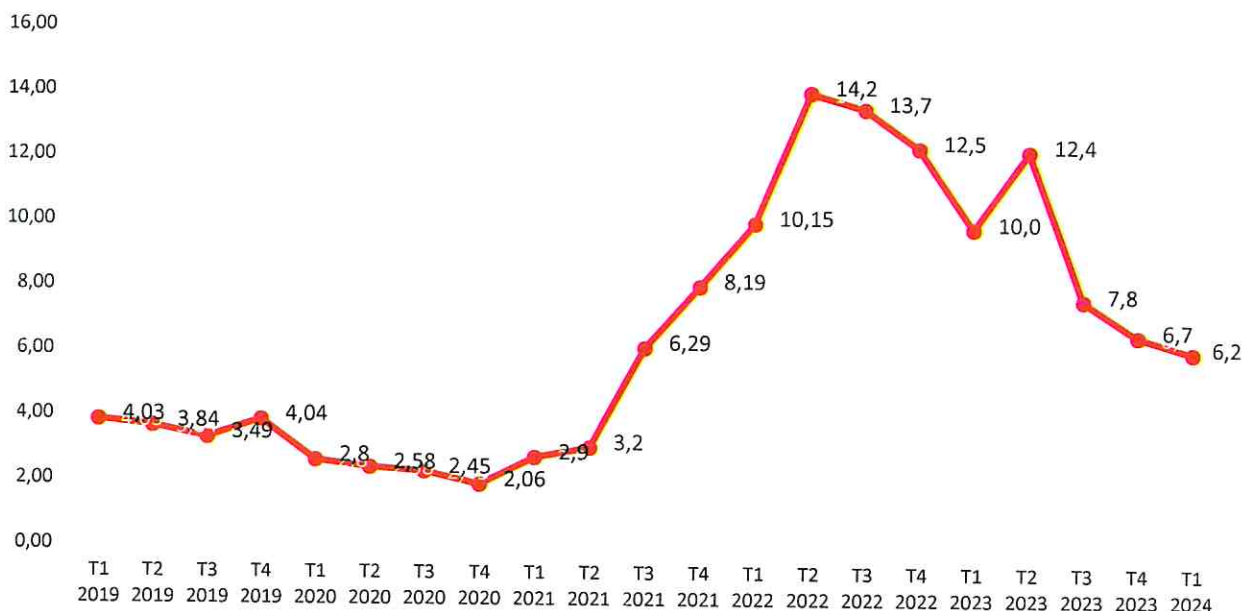
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. 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.

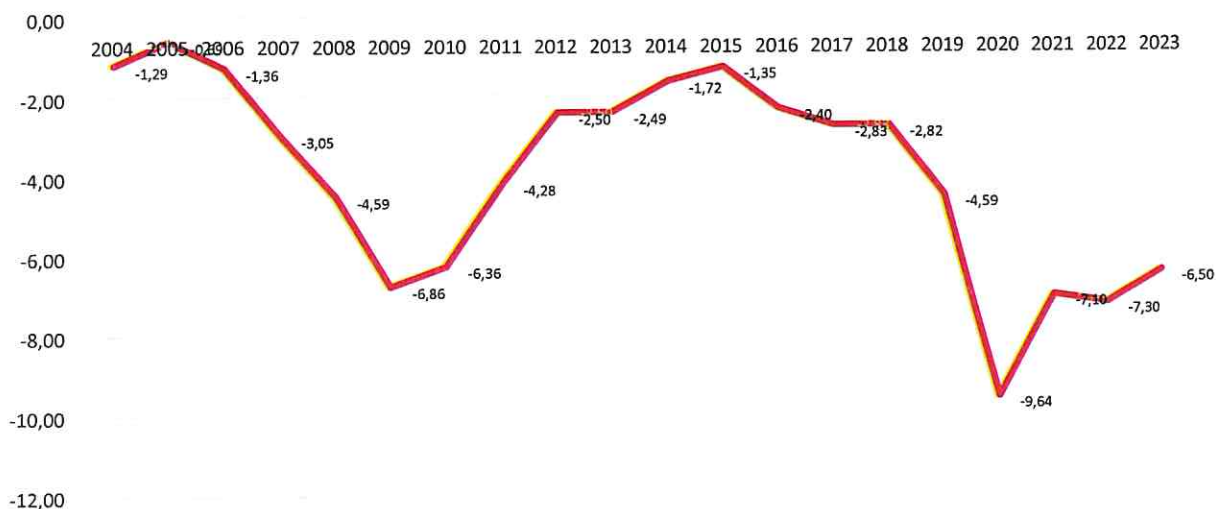
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

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 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 construcțiilor rezidențial/comerciale 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. 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 180 euro/mp
	Maxim 250 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 legate, 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, ca și carosabil, trotuar, spațiu verde, parcare, linie dublă de tramvai, platforma refugiu o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
 - **Permisă legal** - Se consideră construcțiile edificate în baza unei autorizații de construire și a proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor, într-o zonă pentru construcții rezidențială/ comercială, fiind permisă dezvoltarea lor cu destinația de carosabil, trotuar, spațiu verde, parcare, linie dublă de tramvai, platforma refugiu. De asemenea, se consideră dezvoltarea terenurilor conform indicatorilor urbanistici zonali. Proprietatea imobiliară este destinată să aibă 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 carosabil, trotuar, spațiu verde, parcare, linie dublă de tramvai, platforma refugiu, care corespunde utilizării sale actuale.
- Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este amenajări urbanistice de tip carosabil din asfalt, trotuare din asfalt, platforme din asfalt și beton, asfalt și pavaj.

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 piață 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)	2759	465	938	1800
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	Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023
Localizare	Str. Pietatii	Str. Grivitei	Str. Independentei cu Garii	Central
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	2759	465	938	1800
Deschidere (m)	Buna	Similar	Similar	Similar
Relieful/forma terenului	Regulata, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana
Utilizare	Rezidentiala/comerciala	Similar	Similar	Rezidentiala
Altele	considerat liber	considerat liber	considerat liber	constructii demolabile

Pentru terenul situat între Careu Parc Monument și Calea Calarasilor (Str. Pietatii), ajustările luate în considerare au fost următoarele:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
	Str. Pietatii	A	B	C
Suprafata teren (mp)	2.759	465	938	1.800
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)	0	215,05	213,00	180,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-21,51	-21,30	-18,00
Pret corectat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00

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	191,70	162,00

Motivare ajustare Nu au fost necesare ajustari.

Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00

Motivare ajustare Nu au fost necesare ajustari.

Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00

Motivare ajustare Nu au fost necesare ajustari.

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		193,55	191,70	162,00

Motivare ajustare Nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata	Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00

Motivare ajustare Nu au fost necesare ajustari.

Ajustari specifice proprietatii

Localizare	Str. Pietatii	Str. Grivitei	Str. Independentei cu Garii	Central
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	2.759	465	938	1.800
Ajustare (%)		-10%	-10%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-19,35	-19,17	-8,10
Motivatie ajustare	Ajustari acordate comparabilelor functie de suprafata terenului. Conform analizei de piata, terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile.			
Deschidere (m)	Buna	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Relieful/forma terenului	Regulata, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilizare	Rezidentiala/comerciala	Similar	Similar	Rezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	15%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	24,30
Motivatie ajustare	S-au facut ajustari pozitive comparabilei C, cu utilizare rezidentiala, estimare recunoscuta de piata, pe perechi de date.			
Altele	considerat liber	considerat liber	considerat liber	constructii demolabile
Ajustare (%)		0%	0%	2%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	3,24
Motivatie ajustare	S-a facut o ajustare pozitiva comparabilei C care are pe teren mai multe constructii demolabile (60% din suprafata terenului). Costul demolarii a fost estimat la 50 euro/mp.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-19,35	-19,17	19,44
Pret ajustat (EURO/mp)		174,19	172,53	181,44
Numar de ajustări		1	1	3
Ajustare totală netă (EURO)		-19,35	-19,17	19,44
Ajustare totală netă (%)		-9%	-9%	11%
Ajustare totală brută (EURO)		19,35	19,17	35,64
Ajustare totală brută (%)		9,00%	9,00%	19,80%
Suprafata teren (mp)	2.759	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	174,19	EURO/mp	859,71	Lei/mp
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Pentru terenul situat între Sos. Buzaului și Str. Poet Grigore Alexandrescu, ajustările au fost următoarele:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
	intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu	A	B	C
Suprafata teren (mp)	844	465	938	1.800
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		215,05	213,00	180,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-21,51	-21,30	-18,00
Pret corectat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00
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	191,70	162,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		193,55	191,70	162,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		193,55	191,70	162,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				

Localizare	Sos. Buzaului	Str. Grivitei	Str. Independentei cu Garii	Central
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	844	465	938	1.800
Ajustare (%)		-5%	0%	5%
Ajustare (EURO/mp)		-9,68	0,00	8,10
Motivatie ajustare	Ajustari acordate comparabilelor functie de suprafata terenului. Conform analizei de piata, terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile.			
Deschidere (m)	Buna	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Relieful/forma terenului	Regulata, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana	Regulat, Plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilizare	Rezidentiala/comerciala	Similar	Similar	Rezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	15%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	24,30
Motivatie ajustare	S-au facut ajustari pozitive comparabilei C, cu utilizare rezidentiala, estimare recunoscuta de piata, pe perechi de date.			
Altele	considerat liber	considerat liber	considerat liber	constructii demolabile
Ajustare (%)		0%	0%	2%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	3,24
Motivatie ajustare	S-a facut o ajustare pozitiva comparabilei C care are pe teren mai multe constructii demolabile (60% din suprafata terenului). Costul demolarii a fost estimat la 50 euro/mp.			

Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-9,68	0,00	35,64
Pret ajustat (EURO/mp)		183,87	191,70	197,64
Numar de ajustări		1	0	3
Ajustare totală netă (EURO)		-9,68	0,00	35,64
Ajustare totală netă (%)		-5%	0%	20%
Ajustare totală brută (EURO)		9,68	0,00	35,64
Ajustare totală brută (%)		4,50%	0,00%	19,80%
Suprafata teren (mp)	844	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	191,70	EURO/mp	946,12	Lei/mp
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

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, Clădiri Industriale, Comerciale și Agricole, Construcții Speciale și Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Clădiri cu Structuri pe Cadre, Anexe Gospodărești, Structuri MiTek și Construcții Speciale, Editura IROVAL, Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare costuri 2022-2023.

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 vârstă cronologică - durată de viață fizică.
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârstă cronologică - durată 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).

Platforma asfalt

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1,0000	0,9826		
Platforma asfalt								
1	PLTFDA	1,00	75,40	75,4	1,0000	0,9826	1,3137	97,3
	Total							97,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								97,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								97,3
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								81,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)								81,8
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)				
1	Platforma asfalt	97,3	8%	90,03				
	Depreciere funcțională și economică	0%		90,03 €				
	Valoare de piață (rotund)			90,03 euro/mp				
				444,34 lei/mp				

4,9354

Platforma beton

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1,0000	0,9826		
Platforma beton								
1	PLTFBA	1,00	58,10	58,1	1,0000	0,9826	1,7562	100,3
	Total							100,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								100,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								100,3
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								84,3
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)								84,3
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)				
1	Platforma beton	100,3	8%	92,74				
	Depreciere funcțională și economică	0%		92,74 €				
	Valoare de piață (rotund)			92,74 euro/mp				
				457,72 lei/mp				

4,9354

Carosabil din asfalt

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1,0000	0,9826		
Carosabil asfaltat - Drum asfaltat cu borduri								
1	DRMASFB	1,00	48,70	48,7	1,0000	0,9826	1,6481	78,9
	Total							78,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								78,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								78,9
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								66,3
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)								66,3
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)				
1	Carosabil asfaltat - Drum asfaltat cu borduri	78,9	8%	72,95				
	Depreciere funcțională și economică	0%		72,95 €				
	Valoare de piață (rotund)			72,95 euro/mp				
				360,05 lei/mp				

#SPILLI 4,9354

Trotuar din asfalt

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare anii (2022-2023)	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		I=ExFxGxH
					1,0000	0,9826		
Trotuar asfalt - Alei asfalt								
1	ALEIASF	1,00	35,50	35,5	1,0000	0,9826	1,3026	48,6
	Total							48,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								48,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								48,6
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								40,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)								40,8
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)				
1	Trotuar asfalt - Alei asfalt	48,6	8%	44,93				
	Depreciere funcțională și economică	0%		44,93 €				
	Valoare de piață (rotund)			44,93 euro/mp				
				221,77 lei/mp				

1 euro = 4,9354

Date de identificare	Localizare	Denumire	Suprafata construita desfasurata (mp)	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata teren (mp)	CIN (euro/mp)	Valoare justa construcitiile (lei)	Valoare justa teren(lei)	
Capitol A "Strazi" 302	intre Careu Parc Monument si Calea Calarasilor (Str. Pietatii)	Platforma asfalt	199	91367		2.759	76	74.306		
		Platforma beton	46				78	17.693		480.600
		Asfalt	141				61	42.662		
Capitol A "Strazi" 62 si Capitolul F "Transport" 23	intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu	Pavaj	31	91363	91363 -C1	844	38	5.777		
		Carosabil din asfalt	543				61	164.292		
		Trotuar din asfalt	67				38	12.486	161.795	
TOTAL			1.027,00			3.603		317.217	642.395	
TOTAL (euro)								64.274	130.161	

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Centralizator valori juste

Denumire bun public	Adresa imobil	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata Trotuar (mp)	Platforma asfalt (mp)	Suprafata carosabil (mp)	Platforma beton (mp)	Asfalt (mp)	Pavaj (mp)	Valori juste constructii						Valoare justa teren	Total valoare justa
									Trotuar	Platforma asfalt	Carosabil	Platforma beton	Asfalt	Pavaj		
									LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI		
Carosabil si trotuar cu terenul aferent	intre Careu Parc Monument si Calea Calarasilor (Str. Pietatii), intre Sos. Buzaului si Str. Poet Grigore Alexandrescu, mun. Braila, jud. Braila	3.603	67	199	543	46	141	31	12.486	74.306	164.292	17.693	42.662	5.777	642.395	959.612

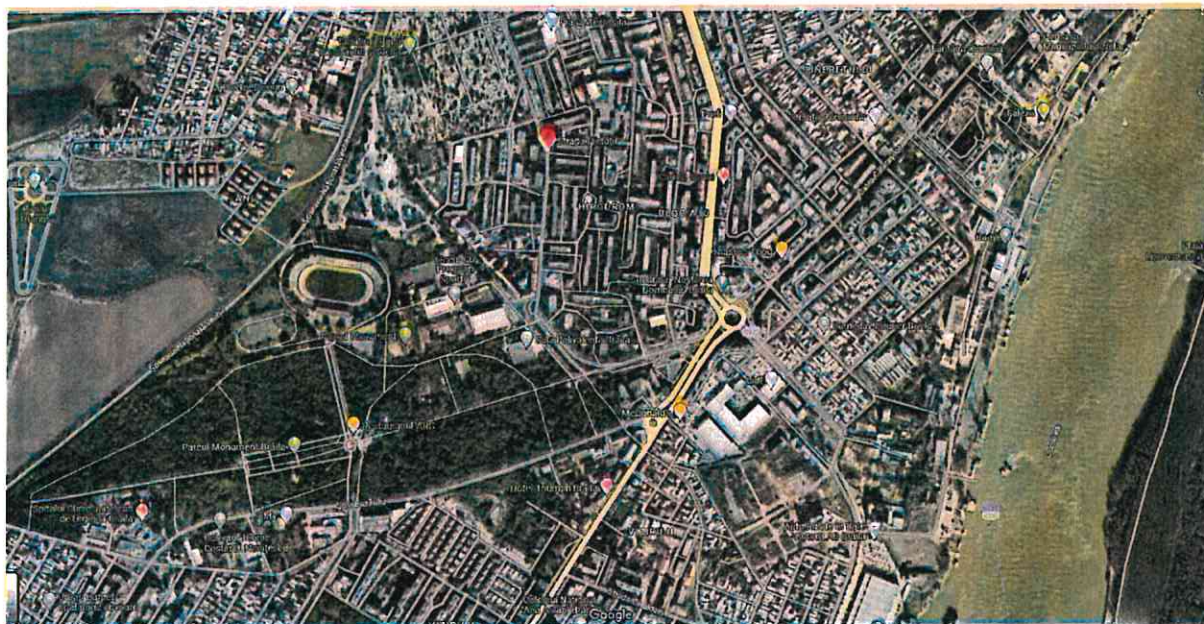
Valoare justa totala este de 959.612 lei

Din care

Valoare justa teren 642.395 lei si

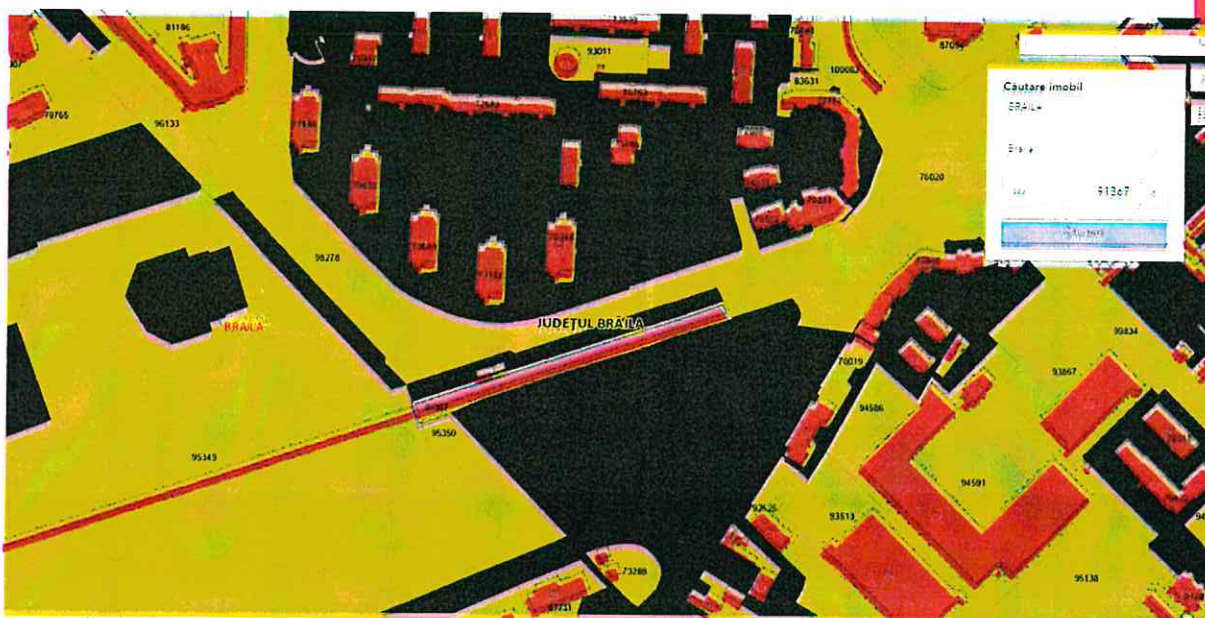
Valoare justa constructii 317.217 lei

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



Nr. Cad. 91367





Nr. Cad.91363





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Nr. Cadastral 91363





Nr. Cadastral 91367









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

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

È il quotidiano per tutti collettore

Radu BĂRGĂLIU

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 842

din 15.06.2023

Privind: Preluarea din administrarea societății Braicor S.A. a bunurilor publice menționate la *poz. nr. 1, nr.17 și nr. 23 din cap. F*, înscrise în Inventarul domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr. 325/30.09.2011 cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a lucrărilor ce vor fi executate conform proiectului „Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – lot 1- Tronsoanel cuprins între str. Piatății și șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Căreul Parc Monument”, *poz. 62 și nr.302 din cap. A - „Străzi”* și aprobarea trecerii acestora din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila, în vederea casării și valorificării.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila:

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 din cadrul C.L. M. Brăila;

Ținând cont de prevederile art. 2 și art. 3 din O.G. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, ale art. 20 alin.(1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 559/07.10.2022, H.C.L.M. Brăila nr. 238/29.05.2020, H.C.L.M. Brăila nr. 632/29.10.2021, H.C.L.M. Brăila nr. 430/30.08.2018, H.C.L.M. Brăila nr. 212/29.04.2020, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 438/28.09.2017;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin (7) lit. m), art. 286 alin.(4), art. 290, 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. 195 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă preluarea din administrarea societății Braicar S.A. a bunurilor publice menționate la *poz. nr. 1, nr.17 și nr. 23, din cap. F - "Sisteme de transport public local, în comun, de persoane, cu terenurile aferente"*, înscrise în Inventarul domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a lucrărilor ce vor fi executate conform proiectului „Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – lot 1- Tronsonul cuprins între str. Pietății și șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Careul Parc Monument” , *poz. 62 și nr. 302 din cap. A - „Străzi”* și trecerea acestora din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila, în vederea casării și valorificării, având elementele de identificare cuprinse în *anexa nr.1 și anexa nr.2*, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Se va proceda la întocmirea unui raport de evaluare de către o persoană fizică autorizată ANEVAR, pentru bunurile publice ce fac obiectul proiectului de investiții „Modernizare transport electric Parc Monument - Radu Negru – Lot 1 – Tronsonul cuprins între strada Pietății și șoseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Careul Parc Monument”, necesar diminuării valorilor aferente bunurilor înscrise în Inventarul domeniului public al Municipiului Brăila

Art.3 Materialele rezultate în urma demarării lucrărilor de desfacere a căii de rulare a tramvaiului (șină tramvai, fir contact și accesoriile acestuia), de către executantul lucrării, vor fi predate pe bază de proces verbal de predare – primire către societatea Braicar S.A. Brăila, depozitate într-o locație agreată, vor fi casate și valorificate conform prevederilor legale în vigoare

Art.4 (1) Se mandatează societatea Braicar S.A. Brăila, pentru ca, în numele și pentru Municipiul Brăila, să efectueze toate demersurile pentru valorificarea, după caz casarea bunurilor ce fac obiectul anexei nr. 1, reprezentând obiecte de inventar și mijloace fixe, cu respectarea prevederilor legale în materie.

(2) Sumele încasate prin valorificarea bunurilor prevăzute în anexa nr. 1 se vor compensa cu cheltuielile efectuate de către societatea Braicar S.A. Brăila, pentru casarea, după caz valorificarea, până la concurența celor două sume, diferența urmând a fi virată integral la bugetul local al Municipiului Brăila.

(3) În termen de 30 de zile de la finalizarea procedurii de casare/valorificare, societatea BRAICAR S.A. Brăila va comunica documentele justificative Direcției Finanțelor Publice Locale Brăila din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Brăila.

(4) Cantitatea exactă de fier rezultată în urma procesului de scoatere de funcțiune și casarea mijloacelor fixe ce au deservit transportul public local cu tramvaie electrice prevăzute în anexa nr. 1, se va stabili prin cumularea tuturor notelor de cântar realizate pentru fiecare transport în parte.

(5) Procedura de valorificare și după caz casarea mijloacelor fixe cuprinse în anexa nr. 1, va fi pusă în aplicare de către societatea Braicar S.A. Brăila.

(6) În urma dezmembrării, materialele reutilizabile se vor folosi în procesul de întreținere și reparație a infrastructurii de transport, iar restul materialelor vor fi valorificate ca deșeuri de materiale.

(7) Societatea Braicar S.A. Brăila are toată răspunderea asupra procedurii de casare și valorificare a bunurilor prevăzute în anexa nr. 1, conform prevederilor legale în vigoare.

Art.5 Celelalte bunuri rezultate, în urma dezafectării ca urmare a lucrărilor de "Modernizare transport electric Parc Monument – Radu Negru – Lot 1 – Tronsoanel cuprins între strada Pielării și soseaua Buzăului, inclusiv bucla de întoarcere a tramvaiului din Căruș Parc Monument", vor rămâne în custodia societății Braicar S.A. Brăila, depozitate pe sorte – dimensiuni, urmând să fie valorificate sau utilizate în funcție de proiectele Primăriei Municipiului Brăila.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și de către societatea Braicar S.A. Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DOINIȚA CIOCAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F:PO-09-02 01.05/rev.0

ANEXA nr. 1
la H.C.L.M. nr. 272/2023
din 27.06.2023

DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor ce fac obiectul trecerii din domeniul public în domeniul privat
Capitolul F - "Sisteme de transport public local, în comun, de persoane, cu terenurile aferente"

Nr. C.L.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de descriere	Anul datii în folosință	Valoarea în lei	Sursa imobilizării
1	1.3.4.3	Rețea electrică	Parc Monumeni Fă contact inclusiv accesarii, L = 1069 m CD între Parc Monumeni și intersecție cu Str Hipodrom	1990	410.529,71	H.C.L.M. 107/2001
17	1.3.5.	Linie tramvai	Parc Monumeni L = 966 m CD, din care Șosea FENIX 81 m CD, cale beton 312 m CD, și 8 ramp. 266 m CD, 3 schimbătorii rale Între intersecție Str Hipodrom și curba Parc Monumeni, incluzând bucia de intersecție Din care: traseu cuprins între Calea Parc Monumeni și curba Căminășilor Cale de rulare rampa L = 235 m CD (suprafață de 1.652,00 mp), cale beton peros pavaj 4.000 mp NCP 91367 Suprafața totală de intersecție = 690,00 mp NCP 95349-C1 Linie de intrare în suprafața de 1569 00mp NCP 95349- C2	500 modificat 1994	1.933.681,88	H.C.L.M. 107/2001 H.C.L.M. 425/2017 H.C.L.M. 430/2018 H.C.L.M. 117/2020 H.C.L.M. 153/2023 CF. Buget 51367 CF. Buget 45349
23	1.3.5.	Linie tramvai	Extavilan Monumeni- Combinat Trampon intersecție dintre Șoseala Buzăni și str. Păci Grigore Alexandrescu Calea de rulare rampa L=19,00 m CD, (asfalt) la suprafața de 141 00mp și pavaj în suprafața de 31.80mp, 1 schimbător NCP 91363	1965 1951 1956		H.C.L.M. 107/2001 H.C.L.M. 428/2017 CF. Buget 91363

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ANEXA nr. 3
la H.C.L.M. nr. 362
din 13.06.2023

DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor ce fac obiectul trecerii din domeniul public în domeniul privat
Capitolul A – „Străzi”

nr. CUI	Codul de evaluare	Denumirea bunului	Locațiunile de identificare	Anul stabilirii valorii comle	Valoarea de evaluare lei	Situația bunului
40	1.3.7.2	Șosea la Buzdudui	Intersecția dintre Șosea la Buzdudui și str. Pentru Eroii Alexandru Căminul din asfalt în suprafață de 245,00mp Traseu din asfalt în suprafață de 67,00mp Număr cadastral 41362	2018		H.C.L.M. 107/2001 H.C.L.M. 301/2016 H.C.L.M. 438/2017 CF 99 01563 0318
41	1.3.7.2	Sat Păcâni	Căminul Parc Monument și Cămin Căminul nr. 2 zona înălțării de frumusețe Platformă asfalt în suprafață de 199,00mp Platformă beton în suprafață de 46,00mp N.C.F. 41367	2017		H.C.L.M. 107/2001 H.C.L.M. 301/2016 H.C.L.M. 438/2017 CF 91367 B210

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 0166 / Braila

Nr. carte 00017
Zona 06
Data 06
An 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN (terenuri)

Adresă: Loc. Braila, Str. Pietatei, jud. Braila, Zona limită de intrare extrinsecă între Căminul Pătr. Măgurești și Căminul Căpățeni

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafață (m ²)	Observații / Referințe
1	91567	2.759	Teren nelimitat de alt.

Construcții

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresă	Observații / Referințe
1	91567-01	Loc. Braila, Str. Pietatei, jud. Braila, Zona limită de intrare extrinsecă între Căminul Pătr. Măgurești și Căminul Căpățeni	Construcție în st. 1601 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
71009 / 16/10/2017	
Act Normativ nr. 116 NR 353 din 15/04/2007 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI anexa nr. 2 la HG nr. 76515/04/2008, Act Administrativ nr. HCM NR 325, din 30/09/2011 emis de COMISIUNEA LOCALĂ MUNICIPAL BRAILA, Act Administrativ nr. HCM NR 458, din 18/09/2011 emis de COMISIUNEA LOCALĂ MUNICIPAL BRAILA anexa la HCM nr. 458/25.5.2017;	
B1	Intabulare drept de PROPRIETATE, subscris prin lege, cota actuală 41
1. MUNICIPIUL BRAILA, CIF.4205670, domeniul public	
B2	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 41.1
1. MUNICIPIUL BRAILA, CIF.4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dovezile de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Certe Funciară Nr. 91367 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

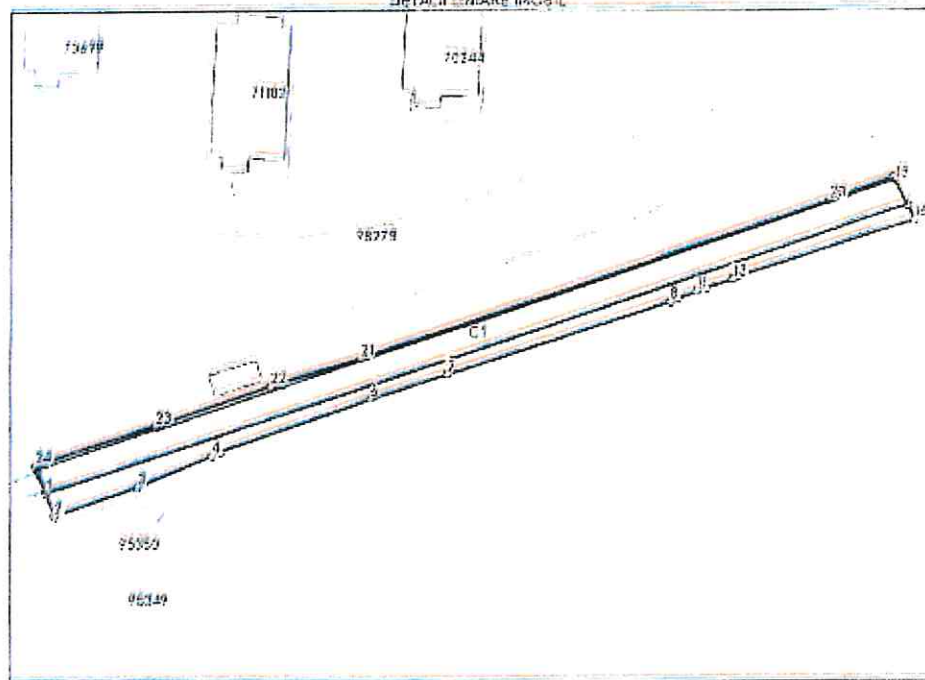
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mca)*	Observații / Referințe
91367	2.759	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Că	Categorie folosință	Inca. vitan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.759	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Că	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	91367-C1	construcții industriale și edilitare	1.632	Cu acte	S. construită la sol 1632 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.311	2	3	22.579
3	4	20.349	4	5	2.531
5	6	40.975	6	7	20.663

Carte Funciara Nr. 51267 Comuna Dragănești Municipiul Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	80.975	8	9	2.227
8	10	0.084	10	11	4.806
11	12	2.846	12	13	7.186
15	16	0.09	14	15	0.751
16	16	48.322	16	17	4.245
17	18	7.072	18	19	0.009
19	20	17.448	20	21	128.166
21	22	24.088	22	23	31.618
23	24	32.651	24	25	6.948
25	26	1.179	26	27	9.032
27	27	0.585			

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

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

Exemplul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciara activă la data generării. Acestea este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 458/2001, coroborată cu art. 2 din 12/13.01.2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres al procedurii și instituției publice din entitate, care a solicitat creșterea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și acurateții informațiilor conținute în document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este validabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

06/06/2023, 11:51



ANCP
Agenția Națională de
Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91363 Braila

Nr. cerere 56644
Zile 14
Luna 06
Anul 2023

Cod verificarea
10014796773



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Sos Buzăului, Jud. Braila, Intersecția dintre Șoseaua Buzăului și Strada Poet Grigore Alexandrescu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	91363	844	Teren reîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	91363-C1	Loc. Braila, Sos Buzăului, Jud. Braila, Intersecția dintre Șoseaua Buzăului și Strada Poet Grigore Alexandrescu	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 172 m ²

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70986 / 16/10/2017 Act Normativ nr. HG NR. 363, din 15/04/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. HCLM NR. 325, din 30/09/2011 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA; Act Administrativ nr. adresa nr 40520, din 16/10/2017 emis de Primaria Braila; Act Administrativ nr. HCLM NR. 438, din 28/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;		
01	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC	A1
02	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC	A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 2

Adresa pentru informații suplimentare: ancp@anp.ro

23.06.2023 10:05:11

Carte Funciară Nr. 91363 Comuna/Draș/Municipiul Brașov
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
91363	844	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALIU LUNGIME IMODUL**Date referitoare la teren**

Id. Ct.	Categorie funciune	Imu. sfer.	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	844		-	-	

Date referitoare la construcții

Ctr	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A/1	91363-C1	construcții industriale și edilitare	172	cu acte	S. construită la sol 172 mp;

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.886
2	3	9.812
3	4	12.87
4	5	7.108

Carte Funciară Nr. 91363 Comuna/Drăș/Municipiu, Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	11.516
6	7	3.502
7	8	19.506
8	9	5.253
9	10	0.99
10	11	5.509
11	12	5.634
12	13	0.89
13	14	9.242
14	15	8.729
15	1	7.214

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

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

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

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

Data și ora generării:

14/06/2023, 10:26

PASCU ANGELICA
TEHNICIAN CADASTRU



<https://www.storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/braila?page=1&limit=36&market=ALL&by=DEFAULT&direction=DESC&viewType=map&mapBounds=45.281788226735394%3B28.050304603704006%3B45.23121740324544%3B27.90542240155557>



romina.ro

Contul meu

+ Additions during

100 000 EUR

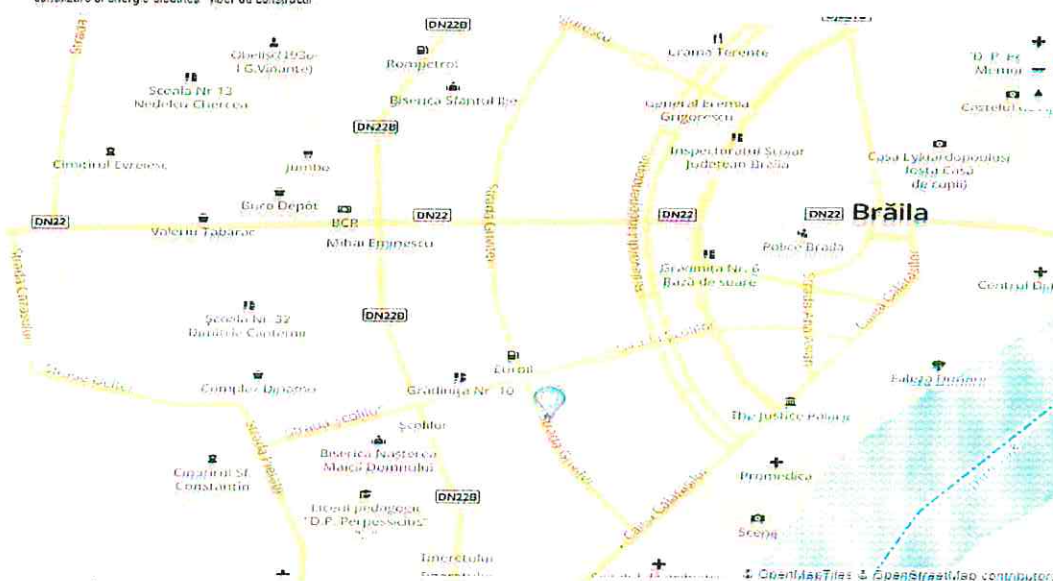
Grilla. Grava Unica central. 9. Mez pe ha te

01/02/2019

☐ Restaurante
 ☐ Spitale
 ☐ Invatamant
 ☐ Supermarket

Teren ultracentral 465 mp, deschidere 12m, zona comercială (str. Grivitei între Scolilor și Calarasilor) cu bransamente existente pentru apă, canalizare și energie electrică, liber de construcții

Bună, mă înțelegem oferta
dumneavoastră. Iată este valabilă?



Anuntul este valabil, terenul este liber de constructii.



Comparabila B: Vanzari terenuri Braila

terenuri Braila.ro

Prima Pagina Vanzari Contact

Impreuna din 1993!
Prima Agentie Imobiliara Braila

[Intrati la selectia dvs.](#)

Detalii Oferta Vanzare

Zona: Centru Tip teren: Intravilan de constructii Suprafata: 938 m²
Deschidere: 60 m

Utilitati: posibilitati apa, posibilitati gaze, Observatii: Pret 213 Euro/mp deschidere
posibilitati canalizare, posibilitati curent la 3 strazi, SUPER POZITIE
electric COMERCIALA - VAD EXCEPTIONAL, pret
200.000 Euro

984.000 Lei
ID: 2324

Pentru mai multe relatii sunati la : 0239633333 / 0769058081 / 0761108450 / 0721321285

[Ma intereseaza aceasta oferta si doresc sa lucrez cu voi](#)

Oferte Asemnatoare

ID oferta: 2324
Tereni intravilan de constructii
Centru
Suprafata: 938
984 000 Lei

FARA IMAGINE

Anuntul este valabil, terenul se afla in zona B-dul Independentei- Garii, cu deschidere la trei strazi.



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

ID 3091, ULTRACENTRAL Teren 1800 mp , descchidere 59mp

Braila, Braila

324.000 EUR

Cristian
Imobiliare

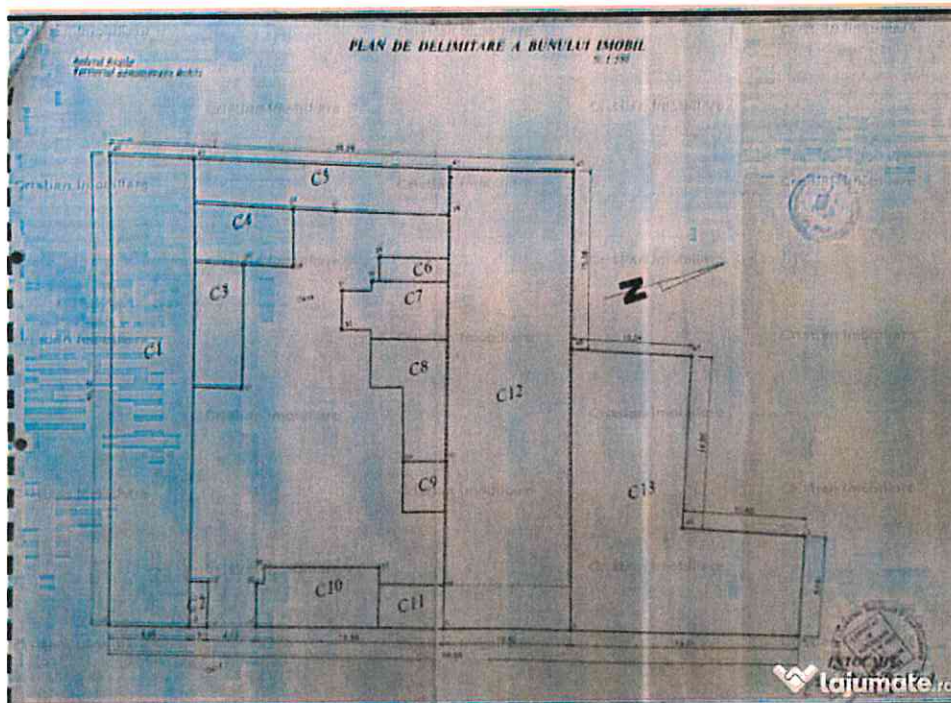
0721321235

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Anunțul este valabil, este ocupat în proporție de 60% de construcții demolabile.



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1800
Front stradal (metri)	59	Utilități	Da

✓ Construcție pe teren

Teren intravilan de construcții, zona Centrala, în suprafața totală de 1800 mp, deschidere 59 m, utilități: apa, gaze, canalizare, curent electric, cadastru, pret 180 euro/mp



Alte proprietati comparabile

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-braila-str-a-i-cuza-nr-121-123-vand-teren-621-mp-intravilan-cu-deschidere-la-2-strazi/1f152ee75187ggg25g27f2eg1gf4g70.html>

romimo.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Proprietar Braila, str. A.I.Cuza nr. 121-123 vand teren 621 mp,
intravilan cu deschidere la 2 strazi

Braila - Braila - Văzi pe harta

155 250 EUR



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

+ Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 387

Raportează

Lazar Gheorghe

Telefon +40744

Văzi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului

621,0 m²

Front strada

14

Descriere

Terenul este situat in Braila, zona centrala, str. Alexandru Ioan Cuza nr 121-123.

Suprafata teren: 621 mp

Deschidere la 2 strazi: 14 metri la A.I. Cuza si 11 metri la str. Unirii

Utilitati: toate utilitatile la strada

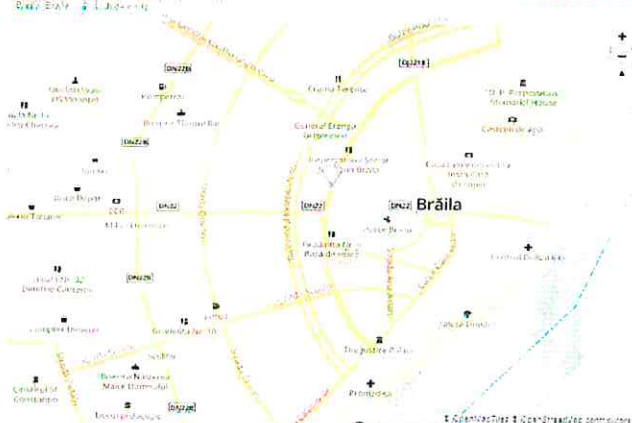
Ideal: rezidential, comercial

PRET - 155.250 euro+TVA

Proprietar Braila, str. A.I.Cuza nr. 121-123 vand teren 621 mp,
intravilan cu deschidere la 2 strazi

Braila - Braila - Văzi pe harta

155 250 EUR



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

+ Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 387

Raportează

Lazar Gheorghe

Telefon +40744

Văzi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-central-zona-plevnei/226g0g4h284i73f0de7d83dd2f969eh1.html>

Vand teren central, zona Plevnei

55 666 EUR

Braila, Braila

Restaurante Spital Inviatament Supermarket



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișier 7

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 666

Raporteaza

Carmen
Vezi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren pe strada Plevnei, situat în Zona Centru, între Garii și M. Eminescu. Terenul este liber de sarcini, curat, cu fosta casa demolată, cu toate utilitățile: electricitate, apă, canal, gaze pe proprietate. De asemenea se include proiectul de construcție al unei vile P+1 și garaj, cu toate aprobările necesare, construcția putând începe de îndată. Terenul are o suprafață de 247 m2, cu deschidere stradala de 6.50m.

Vand teren central, zona Plevnei

55 666 EUR

Braila, Braila



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișier 7

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 666

Raporteaza

Carmen
Vezi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe

Vand teren pentru casa • Braila, Braila - Publi24

Teren intravilan, loc de casa Braila

90 000 EUR negociabil

Braila, Braila, Locatibil

Viz. pe harta



0744442008

Bună, mă interesează oferta
domneavoastră. Mă este valabilă?

Adresa Biserica

Contactați vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 225

Raportarea



Elena Chira

Văz. înaltă anulați

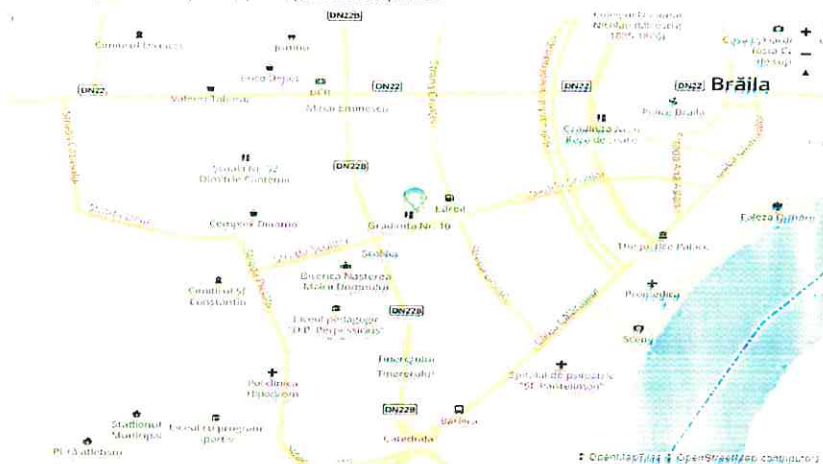


Distribuiți anunțul pe



Descriere

Vând teren intravilan loc de casa ultracentral în piața luminii, toate utilitățile: gaz, curent, canalizare, internet, asfalt. Terenul are deschiderea mare de 16m și o suprafață de 320mp. Locație perfectă pentru casa sau privatizare.



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-2100-mp-intravilan-braila/80g83e7g5hff739128dfef647627ehe1.html>

romimo.ro

Contul meu

Adaugă anunț

Teren 2100 mp intravilan braila

Braila, Braila, Locatibil

210 000 EUR

0744442008

Bună, mă interesează oferta
domneavoastră. Mă este valabilă?

Adresa Biserica

Contactați vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 54

Raportarea



IMOMAR SRL

Văz. înaltă anulați

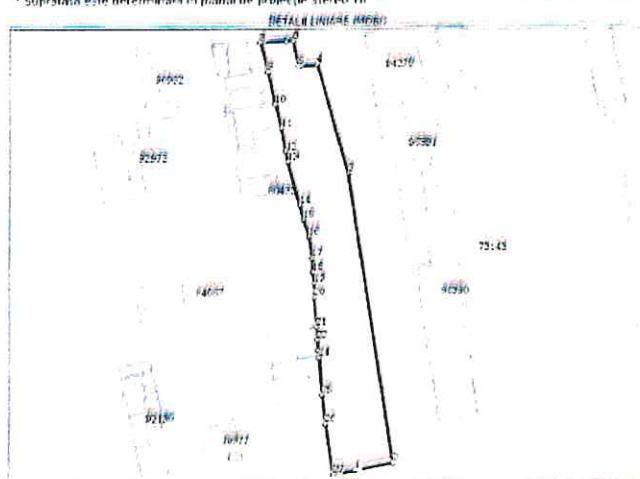


Distribuiți anunțul pe

Carte Funciară nr. 96394 Comuna/District/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cadastral	Suprafața imp. ²	Observații / Referințe
96394	2.097	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren						
Nr. C. Funciară	Nr. C. Funciară	Suprafața imp. ²	Forma	Parcelă	Nr. 10000	Observații / Referințe
1	1	2.097				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.551	2	3	88.579
3	4	33.844	4	5	5.775
5	6	7.605	6	7	2.0
7	8	7.772	8	9	9.064
9	10	10.014	10	11	7.264
11	12	7.086	12	13	3.28

Descrierea terenului este dată în tabelul din anexa nr. 1 la cartea funciară nr. 96394

Planșă 2 din 3

Descriere

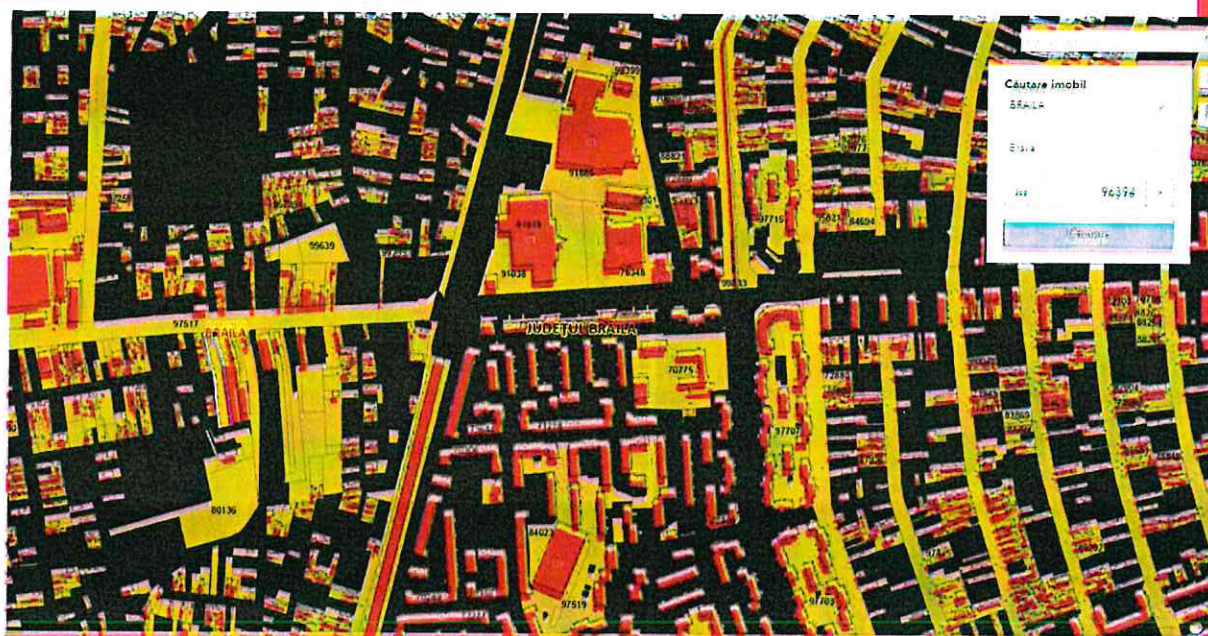
DE VANZARE DIRECT DE LA PROPRIETAR teren intravilan, categoria curți-construcții, cu suprafața de 2.097 mp, situat în Brăila, str. Râmnicu Sărat, nr. 47 LOT1-LOT2.

Deschiderea terenului este de 18 m, terenul este liber de construcții și de orice sarcini.

Se pretează pentru construcția locuințe cu regim de înălțime P + P+2 și pentru spații de depozitare (hale) cu destinație industrială.

Terenul se vinde integral cu preț de 210.000 euro. Proprietar persoană fizică, nu se aplică TVA.

Se pretează pentru construcția hale, spații comerciale și dezvoltare rezidențială.



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

**TEREN
DE
VANZARE**

Adrian Stoica
Agentie
0744 484 043

+40

Am nevoie de mai multe info:

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

118 / 1000

Indicați în ce scopuri doriți să utilizați terenul.
Dacă doriți să utilizați terenul în scopuri rezidențiale, scrieți: mai mult

TEREN
DE
VANZARE

Teren cu casa demolabila zona M.Bravu- Calarasi

75 000 €

294 €/m²

Propune un pret

Prezentare generală

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

Descriere

Agencia Imobiliara Expert va propune spre vanzare

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

suprafata totala 255 mp. deschidere stradaia 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 Bld. Dorobantilor, nr.35, Bl.B3, parter, aproape de intersectia cu strada Scolilor

Comision cumparator 0,02 din pretul de vanzare.

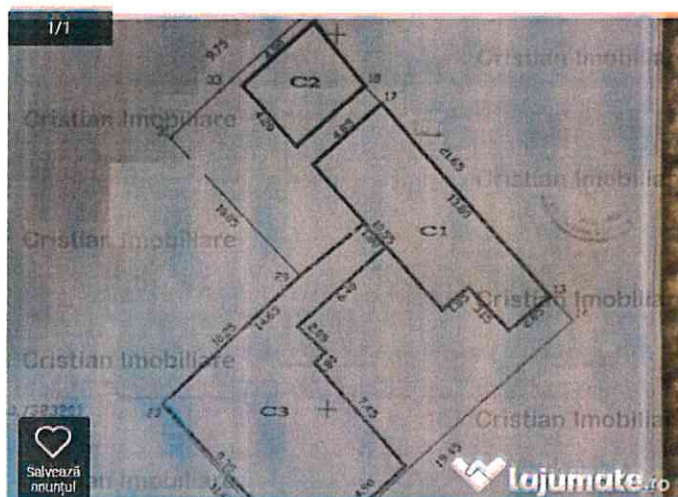
<https://lajumate.ro/id-7790-unic-deschidere-29-m-teren-hala-390mp-dorobanti-15046804.html>

ID 7790 UNIC Deschidere 29 m Teren +hala, 390mp Dorobanti

 Brailă, Brailă

 Rezervat

55.680 EUR



Cristian
Imobiliare



0721721285



TRIMITE MESAJ



SĂLVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	320
Front stradal (mp)	20	Unități	Da

DESCHIDERE DUBLA 20m si 9m = 29m deschiderea totala

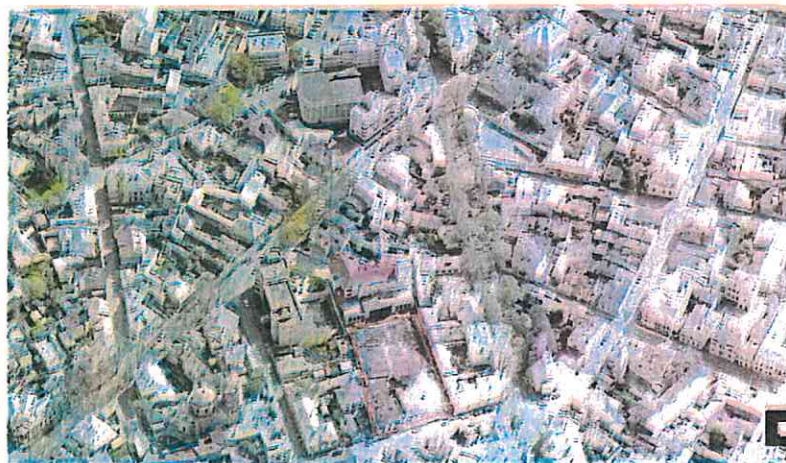
- * Teren +hala, zona Islaz
- * Suprafata Totala este de 320 mp
- * Are dubla deschidere(9mp si 20mp)
- * Beneficiaza de urmatoarele utilitati:apa, canalizare, curent electric
- * Posibilitate de gaze
- * Hala + 3birouri
- * Cadastru
- 174 E/mp

ID 7790

&5



1 400 m², teren de vanzare - Braila (judet), Strada Fortificatiei - 6072201 • www.storia.ro



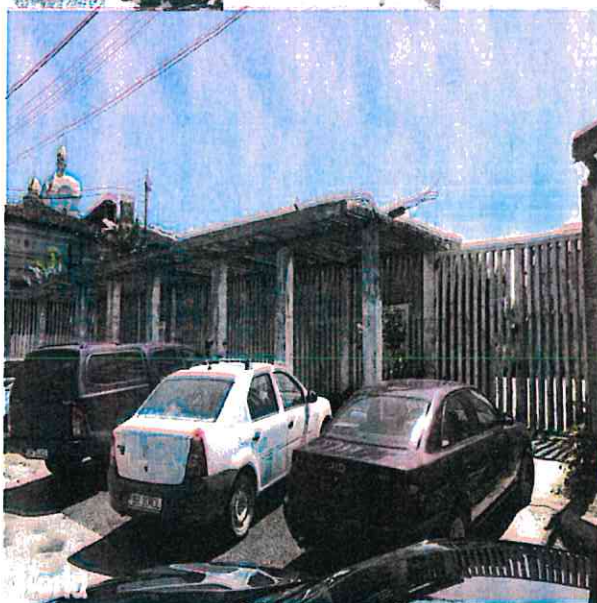
Claudiu Eduard
Proprietar
0751 297 866

420

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

120 - 2009

Administratia Locala de Dezapezire S.C. D.L.
Online Services S.R.L. (Stoile) **mai mult**



Teren ultracentral Braila - oportunitate

220 000 €

157 €/m²

Strada Fortificatiei, Braila, Braila

Rata estimata:
6.472 RON /luna

Avans:
163.350 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	1.400 m ²	Tip teren	de construit
Locatie	urbana	Dimensiuni	1.400 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	privat

Descriere

Vand teren ultracentral Braila, locatie excelenta, liber de constructii, coeficienti urbanistici favorabili.

Pretabil rezidential, comercial, hotel, policlinica.

Pret negociabil.

Particularitati

Gard	da
Facilitati	electricitate, gaz, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

Anuntul este valabil, deschiderea la Str. Fortificatiei este de 22 m. Terenul este liber de constructii.





DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila

Capitolul A- „Străzi”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
62	1.3.7.2	Șoseaua Buzăului	Vecinătăți: Nord: Calea Călărașilor Est: proprietăți particulare și proprietăți publice Sud: Șoseaua de Centură Vest: proprietăți particulare și proprietăți publice carosabil din asfalt în suprafață de 42365 mp trotuar din asfalt în suprafață de 10190 mp - carosabil din asfalt în suprafață de 4470mp - trotuar din asfalt în suprafață de 693mp Tronson cuprins între Calea Călărașilor și Șoseaua de Centură Carosabil din asfalt 40.366,85 mp	2001 2016	1719637,77 30451,80 42893,67	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 Raport de evaluare 57046/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 301/2016 H.C.L.M. Brăila nr. 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023
302	1.3.7.2	Str. Pietății	Cuprinsă între NCP 76020 și str. Anton Pann Vecinătăți: Nord: proprietăți particulare și proprietăți publice Est: NCP 76020 Sud: proprietăți particulare și proprietăți publice Vest: str. Anton Pann Carosabil în suprafață de 20978mp Trotuar în suprafață de 7957 mp	2001	445.835,08	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 Raport de evaluare 57046/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 90/2020 H.C.L.M. Brăila nr. 99/2022 H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folo sință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
23	1.3.3.	Linie tramvai	Extravilan Monument- Combinat -Tronson Str. Poet Grigore Alexandrescu cuprinsă între Soseaua de Centură și Soseaua Buzăului Cale de rulare tramvai L=2.202,00 m CD (asfalt în suprafață de 78,00 mp, pavaj în suprafață de 905,00 mp, terasament în suprafață de 13.938,00 mp), 5 schimbătoare, peroane din pavaj în suprafață de 410,00 mp (9 buc.) -scări în suprafață de 59,00 mp - Tronson cuprins între Șoseaua de Centură (NCP 91384) – până la limita UAT Chiscani C1- linie tramvai Suprafață = 519,00 mp Lungime = 168 m (cale dublă) - Tronson cuprins pe teritoriu administrativ UAT Chiscani de la limita UAT Municipiul Brăila până la bucla de întoarcere Celhart Donaris inclusiv bucla de întoarcere Lacu Sărat și bucla de întoarcere Celhart Donaris, Șină FENIX și CF, 5 schimbătoare, 5 refugii (C2, C3, C4, C5, C6) și 5 stații C1- linie tramvai Suprafață construită=37.965,00mp Linie tramvai L=12.128, 00 m (cale dublă) C2- construcție- platformă refugiu Suprafață construită=121,00 mp C3- construcție- platformă refugiu Suprafață construită=124,00 mp C4- construcție -platformă refugiu Suprafață construită=72,00 mp C5- construcție -platformă refugiu Suprafață construită=69,00 mp C6- construcție- platformă refugiu Suprafață construită=199,00 mp C7- construcție (wc) Suprafață construită=6,00 mp Suprafață total construită=38.556,00mp	1965 1991 1996	17662841,03	H.C.L.M. Brăila nr. H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023 Raport de evaluare 57046/ 2023 H.C.L.M. Brăila nr. 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 404/2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DATE DE IDENTIFICARE

Bunuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila, conform H.C.L.M. Brăila nr. 342/15.06.2023

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
1	1.3.7.2	Șoseaua Buzăului	Intersecția dintre Șoseaua Buzăului și str. Poet Grigore Alexandrescu Carosabil din asfalt în suprafață de 543,00mp Trotuar din asfalt în suprafață de 67,00mp Număr cadastral 91363	2023 2023	164292,00 12486,00	H.C.L.M. 107/2001 H.C.L.M. 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 Raport de evaluare nr. 57046/2023 CF nr. 91363 Brăila
2	1.3.7.2	Str. Pietății	Careul Parc Monument și Calea Călărașilor – zona liniilor de tramvai Platformă asfalt în suprafață de 199,00mp Platformă beton în suprafață de 46,00mp NCP 91367	2017 2023 2023	74306,00 17693,00	H.C.L.M. Brăila 107/2001 H.C.L.M. Brăila 325/2011 H.C.L.M. Brăila 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 Raport de evaluare nr. 57046/2023 CF 91367 Brăila
3	1.3.4.2	Rețea electrică	Parc Monument Fir contact inclusiv accesorii, L = 1060 ml CD între Parc Monument și intersecția cu Str. Hipodrom	1900	410.529,71	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023
4	1.3.3.	Linie tramvai	Parc Monument L = 960 ml CD, din care Șină FENIX 81 ml CD, dale beton 313 ml CD, șină camp. 566 ml CD, 3 schimbători cale Între intersecția Str. Hipodrom și curba Parc Monument inclusiv bucla de întoarcere Din care: tronson cuprins între Careu Parc Monument și Calea Călărașilor Cale de rulare tramvai L= 235 ml CD (suprafață de 1.632,00mp), dale beton, peron pavaj= 47,00mp	1900 mod. rniz. 1994	1.933.681,88	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 430/2018 H.C.L.M. Brăila nr. 212/2020 H.C.L.M. Brăila nr.

			NCP 91367 Suprafata inel de întoarcere = 600,00 mp NCP 95349-C3 Linie de tramvai în suprafață de 3569,00mp NCP 95349- C2			153/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 CF Brăila 91367 CF Brăila 95349
5	1.3.3.	Linie tramvai	Extravilan Monument- Combinat -Tronson intersectia dintre Șoseaua Buzăului și str. Poet Grigore Alexandrescu Calea de rulare tramvai L=19,00 m CD, (asfalt în suprafață de 141,00mp și pavaj în suprafață de 31,00mp), 1 schimbător NCP 91363	1965 1991 1996	42662,00 5777,00	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 438/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 342/2023 Raport de evaluare nr. 57046/ 2023 CF Brăila 91363

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

