

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 168

din 29.03.2024

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare.

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, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală 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. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. Brăila nr. 352/16.07.2021 și completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 282/30.05.2022;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Mircea Mălăeru nr. 1, bloc A5, sc. 1, parter, adiacent apartamentului nr. 2, proprietatea _____, pentru intrare în legalitate, construire balcon, conform certificatului de urbanism nr. 1635/05.12.2022 cu valabilitate până la 14.12.2024, balcon înscris în cartea funciară nr. 100392.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 79/12.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **3,79 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, B-dul Dorobanților nr. 47, bloc B14, sc. 3, parter, adiacent apartamentului nr. 32, proprietatea _____, pentru intrare în legalitate, schimbare de destinație din locuință în spațiu prestări servicii (salon de înfrumusețare), construire podest și scară acces, creare gol de ușă, modificare dimensiune gol ușă, conform certificatului de urbanism nr. 1072/01.09.2023, cu valabilitate până la 01.09.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 79/12.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **8,77 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 7,80 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Amurgului nr. 1, bloc D1, sc. 1, parter, adiacent apartamentului nr. 1, proprietatea _____, pentru extindere și închidere balcon și re compartimentare apartament, conform autorizației de construire nr. 309/18.05.2010, balcon înscris în cartea funciară nr. 72545 – C1 – U2.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 79/12.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **3,9343 lei/mp/lună** conform actului adițional la contractul de închiriere nr. 30/14.05.2010, actualizat.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 40,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Pietății nr. 18, bloc H1, sc. 5, parter, adiacent apartamentului nr. 83, proprietatea societății CATENA HYGEIA S.R.L., prin reprezentant Gagniuc Irinel Ananie pentru intrare în legalitate, construire trotuar de protecție, rampă persoane handicap, modificare alee și trepte de acces, conform certificatului de urbanism nr. 1660/12.12.2022, cu valabilitate până la 11.12.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 4 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 79/12.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **6,2229 lei/mp/lună** conform actului adițional la contractul de închiriere nr. 52/28.05.2007, actualizat.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

5. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 10,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, Calea Călărașilor nr. 218, bloc V1, sc. 2, parter, adiacent apartamentului nr. 25,

pentru schimbare de destinație apartament din locuință în cabinet balneo – fizio – kineto terapie și recuperare, construire alee acces, trepte, podest și rampă pentru persoane cu dizabilități locomotorii, construcții cu caracter provizoriu, conform certificatului de urbanism nr. 1311/24.10.2023, cu valabilitate până la 23.10.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 5 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 79/12.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **5,91 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

6. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 6,20 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, Cartier Hipodrom, str. Hipodrom nr. 3, bloc G3, sc. 1, parter, adiacent apartamentului nr. 2, pentru extindere balcon înscris în cartea funciară nr. 100367, având număr cadastral 71260 – C1 – U48.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 105/29.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **8,73 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

7. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 5,67 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Școlilor nr. 92, bloc AD1, sc. 4, parter, adiacent apartamentului nr. 69, proprietatea _____, pentru extindere balcon prin nerespectarea autorizației de construire nr. 1137/02.10.2008 și recompartimentare apartament, intrare în legalitate.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 105/29.02.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 7**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **2,1796 lei/mp/lună** conform actului adițional la contractul de închiriere nr. 82/28.08.2008, actualizat.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art.2 Prețurile contractelor de închiriere menționate la art. 1, punctele 1, 2 și 5, au fost stabilite potrivit raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A, prevăzut în **anexa nr. 8**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul contractului de închiriere menționat la art. 1, punctul 6, a fost stabilit potrivit raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A, prevăzut în **anexa nr. 9**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

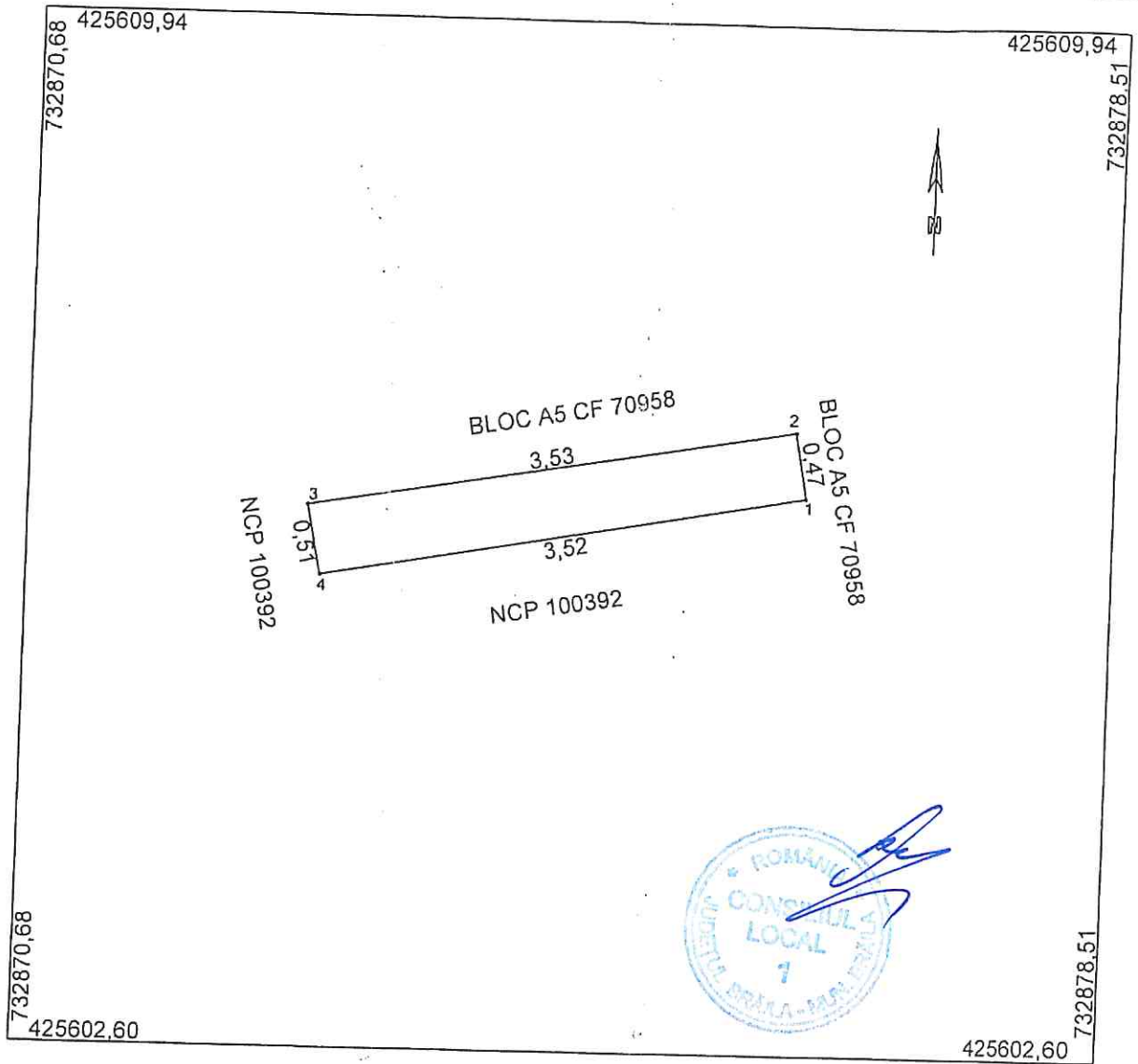
ION DRĂGAN

02.01.02/rev.0

ANEXA NR 1
LA HCM NR. 168/29.03.2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:50			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	2 MP	mun.Braila Cartier Progresu , str.Mircea Malaeu nr.1 Bloc A5	
Cartea Funciara Nr.		scara 1 parter - teren aferent extindere apartament nr.2	
	UAT	Braila	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2	TEREN INSCRIS IN CF 100392 PE CARE SE AFLA EDIFICATA O COTA DIN BALCON AFERENT APARTAMENTULUI INSCRIS IN CF 70958-C1 -U18
	Total	2	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 2 mp Suprafata acte = 2 mp	
AGROIMOBILIARA SRL Autorizatia categoria II seria RO-B-J nr.2244 Autorizatia categoria C seria RO-BR-F nr.0075 Confirmarea executării măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren STANESCU NICOLETA Stampila și semnatura CATEGORIA C	CERTIFICAT DE DELIMITARE AGROIMOBILIARA Data: 11.01.2024
Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data _____ Semnatura si stampila _____	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:100

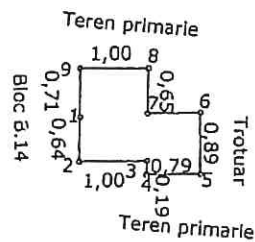
Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	110515 din data 28-12-2023
100806	2	Adresa Imobilului
		B-dul Dorobantilor, Nr. 47, Bl. B14, sc. 3, parter, adjacent ap. 32
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):	
	Braila, localitate Braila	

423190

+732040

+732050

423190



423180

+



423180

A. Date referitoare la teren		
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata
1	CC	2
TOTAL		2
Mentiuni		
Imprejurare: conste si nematerizat		
Teren domeniul public, pe care se afla o constructie, extindere ap. 32 din Bl. B 14		
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)
		Mentiuni
Suprafata totala masurata a imobilului=		2mp
Suprafata din act=		2mp
Inspector:		
Confirm Introducerea imobilului in baza de date		
Confirm executarea masuratorilor la teren		
Intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta		
acesteia cu realitatea din teren		
Semnatura si stampila		
Data: 08.12.2023		
Stampila BCPI		

STANESCU STEFAN Digitally signed by STANESCU STEFAN
Date: 2023.12.27 19:43:16 +02'00'

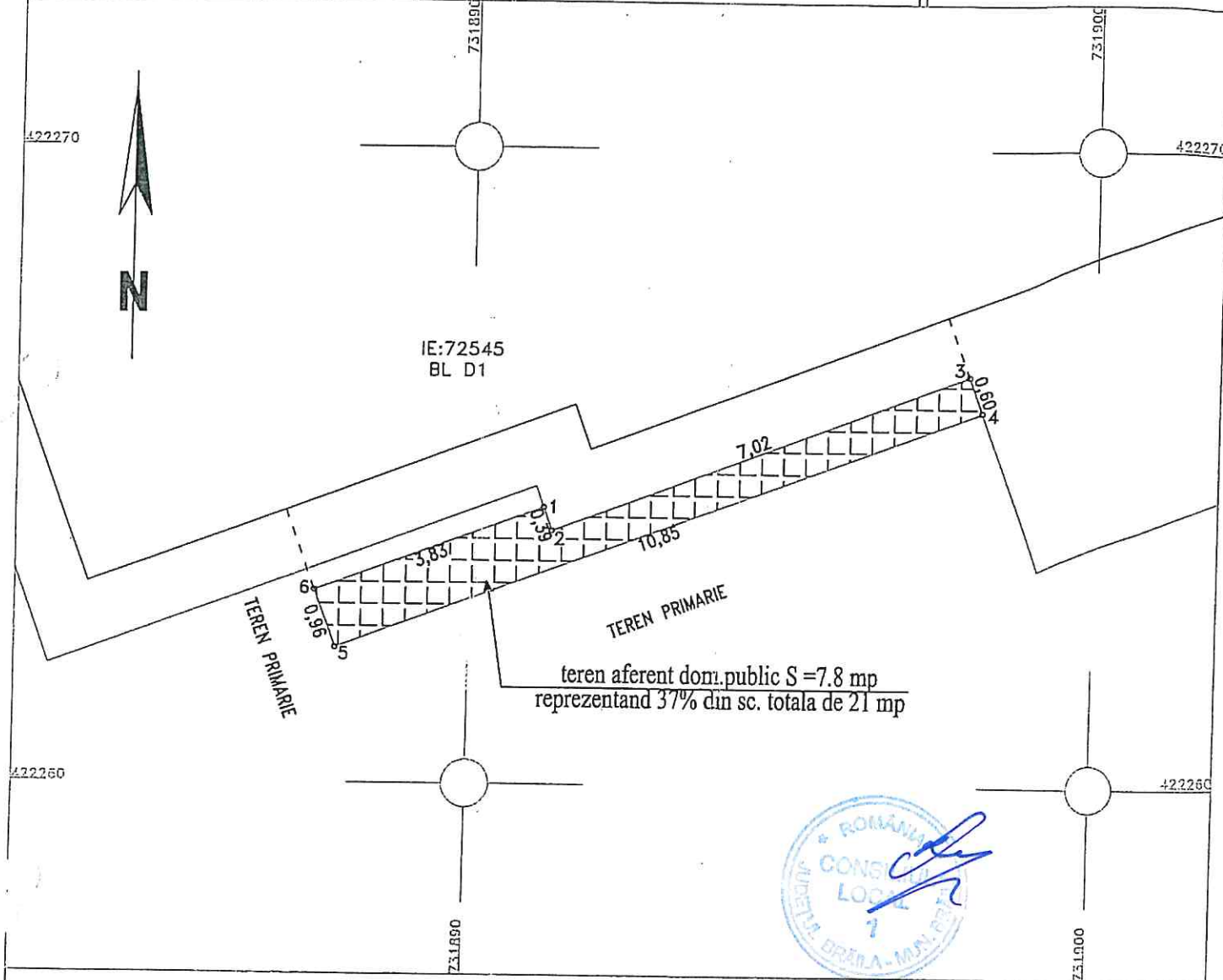
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

ANEXA NR. 3

LA HOLM NR. 168/29.03.2024

Nr.cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA
	7.8 mp	MUN BRAILA, AL.AMURGULUI, NR.1, (Bl. D1, Sc.1, parter – teren adiacent ap. 1)	Nr. R.G.I.....
Carte Funciara Nr.	U.A.T	BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7.8	Teren adiacent ap. 1 Inscris in CF:72545-C1-U2/BRAILA
TOTAL		7.8	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol – mp	Valoare de circulatie – lei	Mentiuni
-	-	-	-

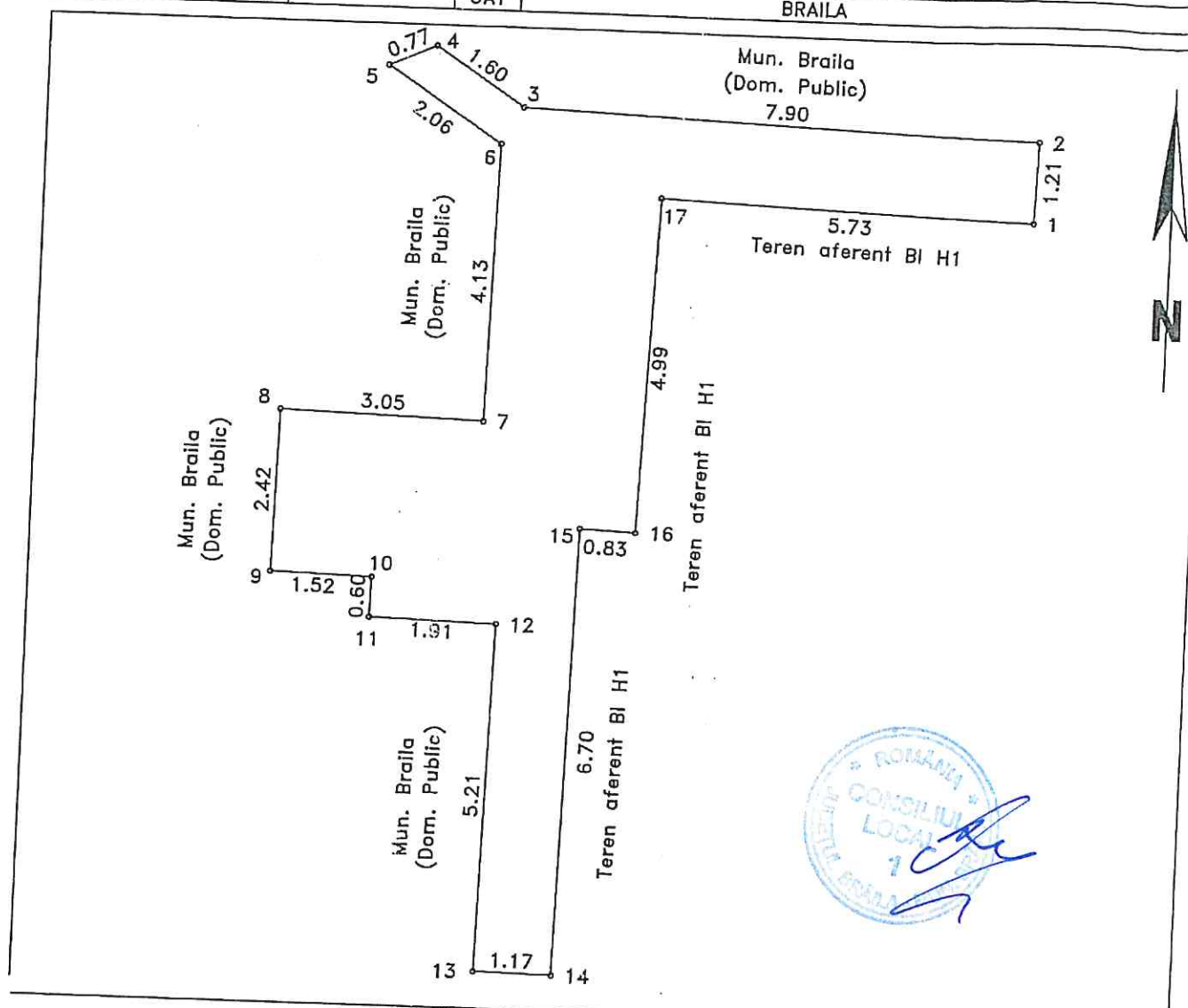
Suprafata total masurata = 7.8 mp

Executant CERTIFICAT DE AUTORIZARE SA EXECUTE LUCRARI DE CADASTRU SC CADCONSTRUCT SRL Seria RO-B-J, Nr. 2076/2021 Seria RO-B-J, Nr. 0055/2015 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren. CADCONSTRUCT SRL DATA: AUGUST.2023 CLASA III	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data:.....
---	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cad.	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	40	Mun. Braila, Cart. Hipodrom, Str. Pietatii, nr.18, BI H1, Sc 5, parter - adjacent Ap 83 BRAILA
Cartea Funciara nr.	UAT	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	40	Teren domeniul public. Pe teren se afla extindere spatiu comercial
TOTAL		40	Inscris in Cf 71271-C1-U8 (trotuar protectie, rampa, alee si trepte acces)

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata= 40mp
Suprafata din acte= 40mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

SC VADRAM PROIECT SRL
serie RO-B-J nr 1475 CLASA III
Data: 14.02.2022
PFA Buzelan Vasilica
serie RO-B-F nr 0551 CAT A

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

Inspector:

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

LA HCLM NR 168/29.03.2024

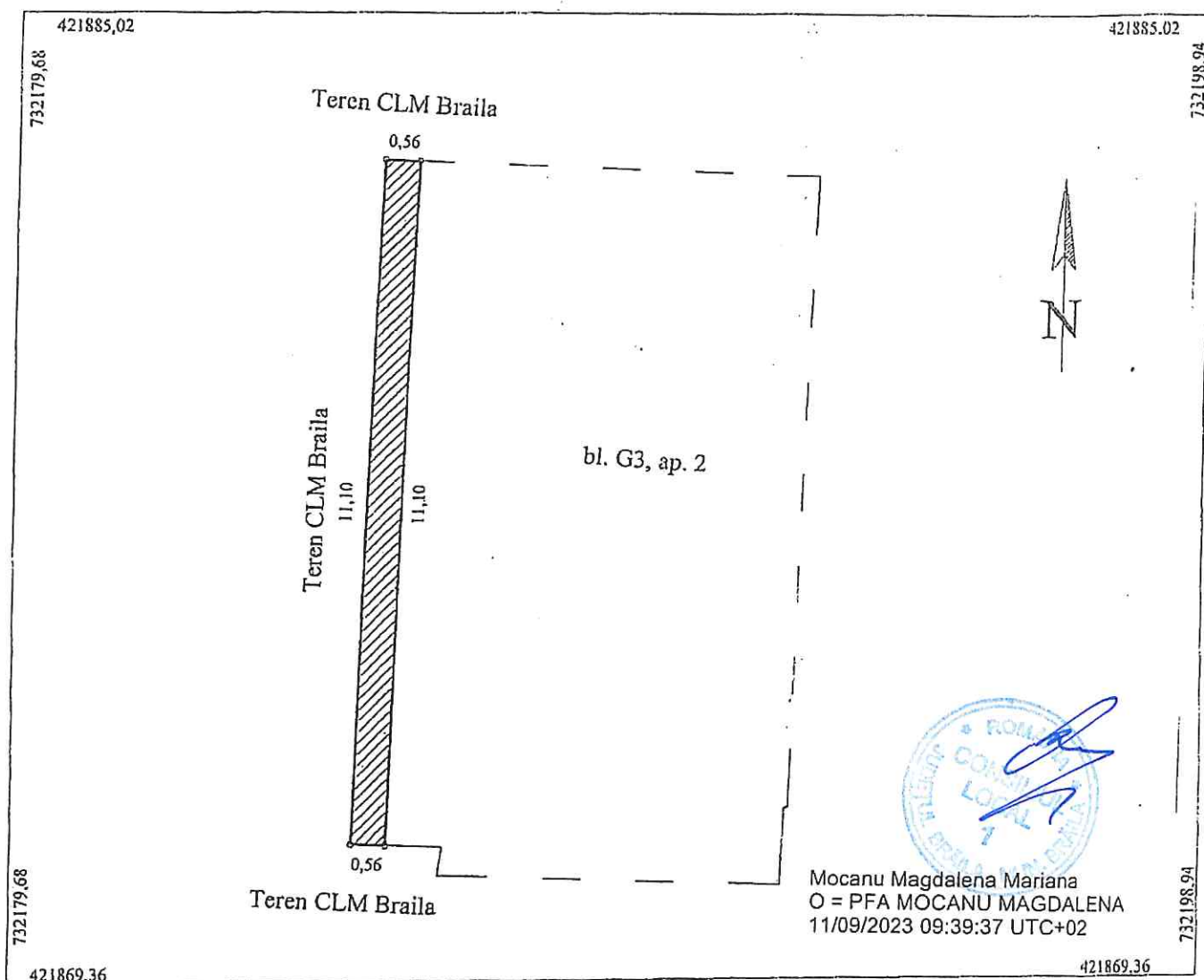
Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
100367	6mp	Mun. Braila, cart. Hipodrom, str. Hipodrom nr 3, bl. G3, sc. 1, parter adiacent ap. 2.
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

79543 din data 11-09-2023

Nr. R.G.J.Data.....



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Cod grupa destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsuratori (mp)	Mențiuni
1	TDI	Cc.	6	Teren aferent balcon adiacent ap.2
				Suprafața construită 17.3mp din care 11.1mp pe teren af. bloc și 6.2mp pe teren af. dom. public.
TOTAL			6	
B. Date referitoare la construcții				
Cod Constr.	Cod grupa destinație	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total				
Suprafața măsurată = 6mp				
Executanți ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea măsurărilor în teren corectitudinea înțegirii de către punctele cadastrale și			Inspector Digitally signed by Confirmație în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafă	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

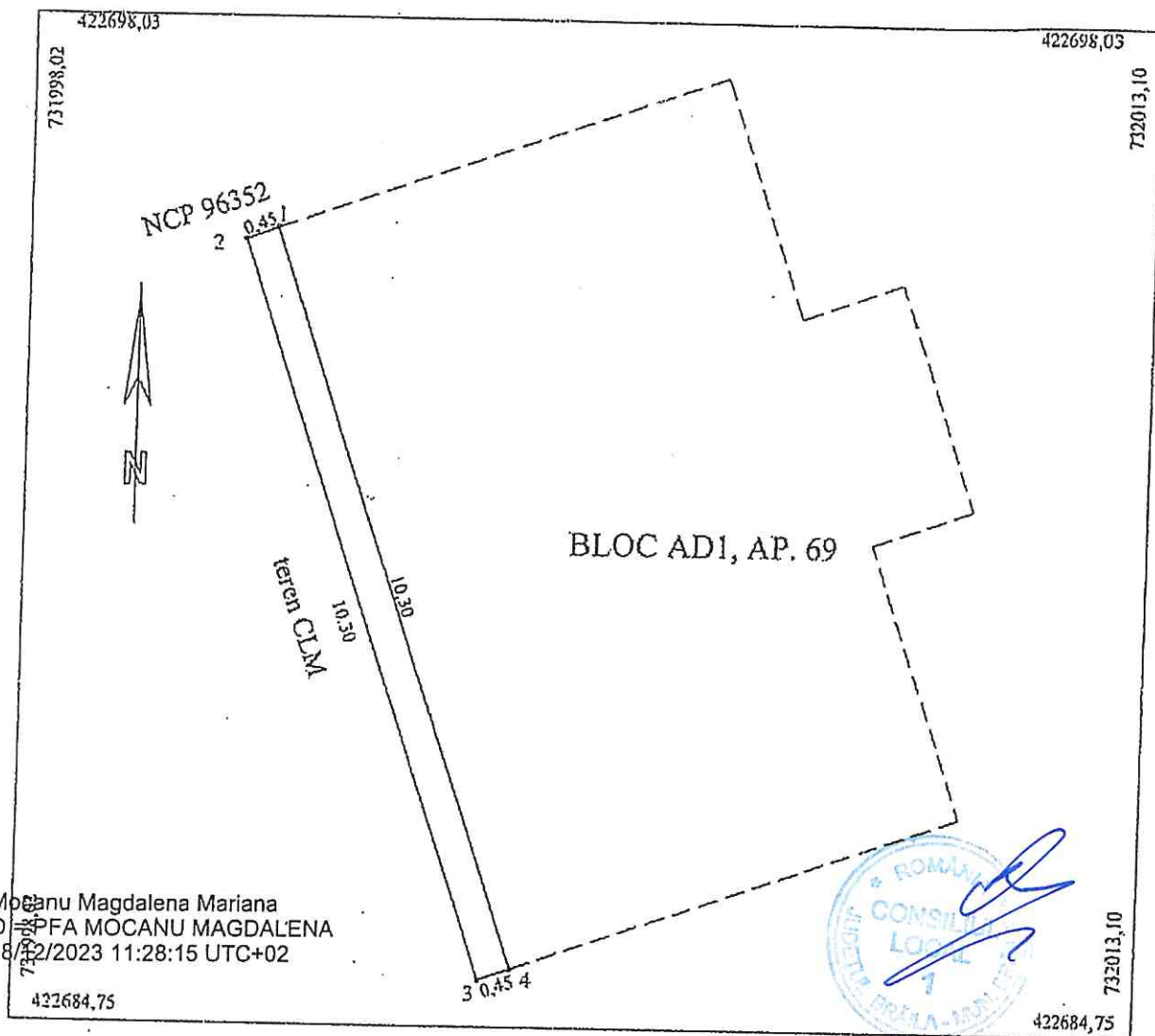
Scara. 1 : 100.

ANEXA NR I

LA HCLM NR 168/29.03.2024

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
100764	5mp	Mun. BRAILA.
strada Scolilor nr. 92, bl. AD1, sc. 4, parter, adjacent ap. 69		
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 108069/2023



Mocanu Magdalena Mariana
O.C.P.I. MOCANU MAGDALENA
18/12/2023 11:28:15 UTC+02

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii	
1	TDI	CC	5	limite materializate cu perete constructie Nota: teren domeniu public pe care se afla balcon (Sconsu=15.0mp) aferent ap in scris in CF 70064-C1-U66	
TOTAL			5		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentii
Suprafata conform masuratori = 5mp Suprafata conform acte = 5mp					
Executant Ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 10.10.2023			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date inregistrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI		

ANEXA NR 8
LA HCMH NR 168/29.03.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL AND VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, Bucuresti
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

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

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets

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

Agribusiness Consulting

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

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

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Nicolae Caramfil nr. 87, etaj 6, sector 1, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
**ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL**
RoGBC.org



WWW.VALUARI.RO



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață a terenurilor ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila descris în cuprinsul raportului.

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

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

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

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00	0,76	3,79
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00	1,76	8,77
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00	1,19	5,91

Valoarea a fost stabilită de către un expert 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

NAI
Romania
Commercial Real Estate Services. Worldwide
APPRAISAL & VALUATION S.A.
RO 26760786 / J40 / 3736 / 2010
București, Str. Gara Herastrau, Nr. 2-4, Et. 6, Sector 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării	8
6. Tipul valorii	8
7. Natura și amploarea activităților evaluatorului	8
8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
9. Ipoteze semnificative	9
10. Tipul raportului	10
11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
12. Declararea conformității cu SEV	11
III. PREZENTAREA DATELOR	13
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
2. Abordarea în evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXA 1 – DOCUMENTE	29
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	53
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	57
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	74

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	59703					
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila					
Client:	Primăria Municipiului Brăila					
Tip proprietate imobiliară:	Terenuri intravilane CC					
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului ce aparține domeniului public identificat astfel:					
Adresa proprietății imobiliare:						
Suprafață teren:						
Nr.crt	Locație	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)		
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00		
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00		
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00		
1.  2.  3. 						
Chiria de piață:						
Nr.crt	Locație	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00	0,76	3,79
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00	1,76	8,77
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00	1,19	5,91
Data evaluării:		08.03.2024				
Data inspecției:		05.03.2024				
Curs valutar:		1 EUR = 4.9707LEI				
Appraisal & Valuation SA		Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 12581				

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. Nicolae Carafil nr. 87, etaj 6, sectorul 1, 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 :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I.

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 Brăila
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 asupra terenului de mai jos:

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9707 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. 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 chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

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

Data evaluării: 08.03.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 08.03.2024

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 05.03.2024. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

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 inspekțat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a

proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Comandă nr. 30060/19.02.2024;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 83215/25.09.2023, impreuna cu Incheiere nr. 8315 din 25.09.2023;
- Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului scara 1:50;
- Plan de Situatie scara 1:200;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 110515/28.12.2023 impreuna cu Incheiere nr. 110515/28.12.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- Certificat de Urbanism nr.1072 din 01.09.2023;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 2189/12.01.2024 impreuna cu Incheiere nr. 2189/12.01.2024;
- Memoriu Tehnic anexa nr.1.33;
- Plan de Amplasament si delimitare a imobilului scara 1:100.

Limitări cu privire la informații sau documente:nu sunt.

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-asemena, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.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.

9. 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 baza evaluării.
- > Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- > Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- > Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- > Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie 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;
- > 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.
- > În vederea realizării misiunii de evaluare, terenurile se vor considera libere de construcții și fără sarcini.

Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt;

10. 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.

11. 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.

12. 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 stransă 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

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

DEFINIȚII

Chiria de piață	„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
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. Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 6, sectorul 1, 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 venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
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 terenului de mai jos:

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus.

Terenul este deținut de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenul este identificat cu Carte Funciara si numar cadastral din tabelul de mai sus.

1.4. Sarcini

Conform extras de Carte Funciară mai sus menționat, nu sunt făcute înscrieri referitoare la sarcini.

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

1. La data inspecției terenul de mp, extinderea ap 2, este ocupat de balcon.
2. La data inspecției terenul de 2 mp este aferent extinderii salon infrumusetare (podest si scara acces).
3. La data inspecției terenul de 10 mp este aferent extinderii (podest si scara acces).

4. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza nr cadastral introdus pe platforma ancpi și cu ajutorul adresei poștale.

1.6. Acces

Accesul la imobilul subiect se realizează din drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este resedinta judetului Braila, situat in sud-estul Romaniei, in Campia Romana, unul dintre cele mai mari porturi din Romania, este situat la 200 km nord-est de Bucuresti.

Braila a fost destinata sa fie primul port maritim al Dunarii, devenind, la peste 100 de ani de la amenajarea bratului Sulina, ultimul loc de acostare al navelor maritime sosite din orice colt al lumii.

Deoarece suprafata orasului este redusa (aproximativ 3500 ha) si numarul populatiei este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se inscrie in reseaua urbana din Romania in cadrul oraselor cu mare densitate a populatiei. La 1 iulie 2008, populatia judetului Braila numara 362352 locuitori, din care 235478 locuitori in mediul urban si numai 126874 in mediul rural.

Dezvoltarea economica intensa a municipiului Braila, incepe cu a doua jumatate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatra ale portului, precum si prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare si altele de natura industriala. In contextul actual, activitatea si productia industriala din economia nationala, ca si cea din economia locala, in pofida existentei unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potential uman, precum si a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reusit inca identificarea unui model optim strategic care sa conduca la o dinamica substantiala si continuu ascendenta. Apreciem ca activitatea industriala detine o pondere importanta in economia municipiului Braila.

Dintre activitatile industriale ale municipiului Braila cu relevanta sunt: confectiile, constructiile metalice, metalurgie, masini si echipamente, productia si distributia de energie electrica, alimentara si bauturi, mobilier si articole de mobila, etc.

2.2. Zona

Proprietatea supusa evaluării este amplasată în zona mediană municipiului Brăila, fiind amplasat adiacent parterului blocului de locuințe.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții bune a imobilelor adiacente.

În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și comercială.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	-

2.4. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Terenurile supuse evaluării prezintă următoarele suprafețe conform documentelor puse la dispoziție:

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza nr cadastral introdus pe platforma ancpi și cu ajutorul adresei poștale.

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are forma regulată și este plan. Forma terenului permite extinderea în condiții optime a balcoanelor/teraselor adiacente apartamentelor/spațiilor comerciale aflate la parterul blocurilor de locuințe.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐

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

Conform plan de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, imobilul are ca și vecinătăți blocuri de locuințe.

Aspectul urbanistic și estetic al zonelor analizate este unul favorabil, zonele analizate fiind dezvoltate, unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare rezidențiale.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața Imobiliară din România 2023-2024 Generalități

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate. Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional. Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor. În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare. Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

Activitatea Tranzacțională: Declin în S1 și Recuperare în S2

În prima jumătate a anului 2023, piața imobiliară a cunoscut o scădere semnificativă a interesului pentru achiziții de proprietăți, fenomen generat de creșterea ratelor dobânzilor. Cu toate acestea, o recuperare remarcabilă a avut loc în a doua jumătate a anului, fiind alimentată de o creștere semnificativă a împrumuturilor ipotecare, cu precădere începând din luna august. Acest reviriment a contribuit la conturarea unei perspective mai pozitive pentru segmentul rezidențial al pieței imobiliare. În prima fază a anului, creșterea costurilor de împrumut a determinat o descreștere a apetitului pentru achiziții imobiliare, iar această tendință a fost simțită la nivelul întregii piețe.

Totuși, evoluția pozitivă din cea de-a doua jumătate a anului a fost impulsată de o redresare puternică a pieței creditelor ipotecare, marcând o schimbare semnificativă în comportamentul cumpărătorilor. Activitatea dominantă fiind cea a achizițiilor de locuințe și terenuri. Această recuperare remarcabilă a contribuit la restabilirea încrederii în sectorul imobiliar, indicând o adaptare rapidă a pieței la condițiile economice și la schimbările din mediul financiar. Împrumuturile au devenit un motor esențial al activității în piața imobiliară, furnizând cumpărătorilor resursele financiare necesare pentru a-și realiza aspirațiile locative. Prin urmare, această redresare a adus cu sine o perspectivă îmbunătățită pentru industria imobiliară, sugerând că adaptabilitatea și dinamismul pieței pot contracara cu succes provocările inițiale. Această schimbare de paradigmă ar putea reprezenta un punct de cotitură pozitiv în contextul evoluțiilor pieței imobiliare din anul 2024.

Evoluția valorilor de tranzacționare

Pe parcursul întregului an 2023, piața imobiliară din România a experimentat creșteri semnificative de prețuri, fenomen resimțit mai ales în marile orașe precum București, Timișoara, Iași, cu o creștere mai pronunțată de 10%-15% în orașe de rangul doi precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște. Această evoluție a indicat o tendință generală de creștere a valorilor proprietăților, evidențiind o cerere susținută și un interes crescut din partea cumpărătorilor. Specialiștii din domeniul imobiliar anticipează o continuare a acestei tendințe în 2024, prognozând o creștere medie treptată a prețurilor de 4 - 8 %. Această previziune reflectă încrederea în stabilitatea și atractivitatea pieței imobiliare românești. De asemenea, această prognoză include și o majorare suplimentară de 4%, generată de creșterea TVA-ului pentru vânzările de apartamente noi. Acest aspect ar putea influența comportamentul cumpărătorilor și ar putea avea un impact semnificativ asupra dinamicii pieței, determinând ajustări în strategiile de achiziții și vânzări. Este de așteptat ca aceste schimbări să genereze discuții și adaptări din partea actorilor implicați în sectorul imobiliar.

Performanța Pieței: Declin în S1 la o Redresare la 12 Luni. Vârful în Noiembrie

Piața imobiliară a demonstrat o notabilă reziliență, recuperându-se și înregistrând noi recorduri în noiembrie, care a devenit luna de vârf pentru tranzacții. Această adaptabilitate a pieței poate fi atribuită, în parte, influenței pozitive a ratelor dobânzilor scăzute menționate, care au creat un mediu favorabil pentru tranzacțiile imobiliare.

Rezultatele de la sfârșitul anului, cu o creștere de 4% în tranzacții față de noiembrie din anul precedent, subliniază stabilitatea și interesul susținut al participanților pe piața imobiliară. Bucureștiul și principalele județe au jucat un rol deosebit în această performanță, raportând cele mai mari numere lunare de tranzacții în întregul an 2023. Acest lucru poate fi influențat de diversitatea ofertei imobiliare, infrastructura dezvoltată și o cerere susținută din partea cumpărătorilor și investitorilor.

Analizând evoluția pieței imobiliare pe parcursul anului 2023, observăm că, deși s-a consemnat o scădere semnificativă de aproximativ 20% în volumul de tranzacții în prima jumătate a anului, declinul s-a moderat considerabil la aproximativ 10% la finalul anului. Acest fenomen poate fi interpretat ca un semn al capacității pieței de a se adapta și de a se ajusta în fața schimbărilor condițiilor economice și financiare.

Bucureștiul a înregistrat o scădere mai semnificativă, ceea ce poate reflecta în mare parte influențele locale sau specifice. Cu toate acestea, este important să notăm că principalele județe au raportat declinuri apropiate sau chiar inferioare mediei naționale, subliniind variația și rezistența diferitelor piețe regionale. Județul Brașov, a ieșit în evidență ca fiind cel mai performant, înregistrând o scădere de aproape 1% la numărul tranzacții. Acest rezultat poate fi atribuit unor factori precum atractivitatea regiunii pentru cumpărători sau investitori, deschiderea aeroportului care a generat un nou segment de clienți, infrastructura dezvoltată sau o mai mică sensibilitate la fluctuațiile pieței. Este esențial să se continue monitorizarea și analiza contextului economic și a factorilor locali care ar putea influența evoluția pieței imobiliare. Chiar și într-un an cu provocări

inițiale, capacitatea pieței de a-și reveni și de a se ajusta oferă o perspectivă optimistă pentru viitorul acestei industrii.

Activitatea de Credite Ipotecare și Autorizații de Construcție

Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare.

Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

Investițiilor Directe Străine (IDS) în România - 2023

Scăderea semnificativă a Investițiilor Directe Străine (IDS) în România în perioada ianuarie- Decembrie 2023 reprezintă un aspect important care poate fi analizat în contextul mai larg al economiei și al climatului de investiții. Conform datelor furnizate de Banca Națională a României, participațiile la capital au reprezentat aproximativ 5,83 miliarde de euro, însoțite de împrumuturi intra-grup în valoare de 776 de milioane de euro. Aceste fapte coincid cu provocările în continuare de a atrage investitori străini în țară.

Participațiile la capital au reprezentat o parte semnificativă din IDS, totalizând aproximativ 5,83 miliarde de euro, în timp ce împrumuturile intra-grup au însumat 776 de milioane de euro. Această structură a investițiilor poate reflecta interesul investitorilor în a-și consolida pozițiile în afacerile existente sau în a iniția noi proiecte în țară. Un aspect notabil este scăderea IDS coroborată cu provocările pe care România le întâmpină în continuare în atragerea investitorilor străini. Acest fenomen poate fi influențat de mai mulți factori, inclusiv stabilitatea economică locală și globală, politica internă și externă, infrastructura, reglementările fiscale și de mediu, precum și competitivitatea pieței muncii. Pentru a îmbunătăți climatul de investiții, autoritățile române pot lua în considerare măsuri pentru îmbunătățirea infrastructurii, simplificarea proceselor de reglementare, reducerea birocrăției și promovarea unui mediu de afaceri stabil și predictibil. Evaluarea și abordarea acestor aspecte pot contribui la revitalizarea atragerii de investiții străine în România în viitor.

Prognoze pentru 2024: Scădere dobânzi și Impact Fiscal

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de

ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată a dobânzilor este privită ca un factor pozitiv pentru piața imobiliară, deoarece ratele mai scăzute pot stimula cererea pentru achiziții de locuințe și investiții imobiliare.

Continuarea creșterii economice, combinată cu scăderea ratei dobânzilor, este anticipată să contribuie la o perspectivă pozitivă pentru piața imobiliară românească în 2024. Astfel, se așteaptă că cumpărătorii și investitorii să beneficieze de un mediu financiar favorabil pentru accesarea creditelor ipotecare și pentru implicarea în tranzacții imobiliare.

Cu toate acestea, prognozele pentru 2024 sunt însoțite de precauții, deoarece există semne de incertitudine în dinamica economică și imobiliară. Un factor important care contribuie la această incertitudine este programarea unor modificări fiscale în ianuarie 2024, inclusiv creșterea TVA-ului. Aceste schimbări fiscale pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, conducând la ajustări în prețurile de vânzare ale noilor locuințe și influențând comportamentul cumpărătorilor. Pe de altă parte, prețul materialelor de construcții se menține încă destul de ridicat și nu se întrezăresc perspective de ajustare. Așa că este posibil ca această creștere să contrabalanseze iar prețurile imobilelor să nu scadă.

În concluzie, piața imobiliară din România se află într-o fază de adaptare la schimbările anticipate în ceea ce privește ratele dobânzii, costul materialelor de construcții, al manoperei cât și modificările fiscale. Este crucial să se monitorizeze îndeaproape aceste evoluții și să se adopte strategii flexibile pentru a gestiona eventualele impacturi și oportunități care vor apărea în cursul anului 2024.

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.

1. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții situate în zonele centrale, mediane și periferice ale municipiului Brăila.

2. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de închirierea pentru extinderea teraselor/balcoanelor de la parterul blocurilor de locuințe.

3. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte

de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare și închiriere sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zona analizată, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 0,8-2 euro/mp/lună. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane curți construcții sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regăsi și în grila de piață.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 12 luni.

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și chiria 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. Amplasarea terenului într-o zonă rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidențială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare rezidențială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială 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 care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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 .

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare 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 scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

În cazul de față am considerat oportună aplicarea metodei capitalizării directe.

Estimarea chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piață am utilizat metodologia capitalizării veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda *capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

În scopul determinării chiriei de piață a imobilului am procedat la estimarea valorii de piață a acestuia prin metoda comparației directe, detaliată în cele ce urmează.

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

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe, tehnica analizei comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, deschidere (ml), utilizare actuală, formă, urbanism, utilități și amenajări.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor patru oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabile care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei 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.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Pornind de la valoarea proprietății estimată prin analiza de piață asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect, am determinat venitul net din exploatare utilizând formula de calcul $VNE = V * c$

- Rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată pe piața și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chirilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, a fost considerată de 6,5%, fiind aleasă din rapoartele de piață ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate în conformitate cu hotărârea consiliului local cu privire la nivelul taxelor și impozitelor.
- Venitul brut potențial a fost estimat prin însumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 2 mp, identificat cu nr cadastral 100392, situat în Brăila, Cartier Progresu, Str.Mircea Maleru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2), jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Mircea Maleru nr.1	Cartier Brailita	Cartier Brailita periferie	Zona Chercea
Data anunt/tranzactie	mar.24	mar.24	mar.24	mar.24
Utilizare actuala	ocupat	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	2	180	391	290
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari/ casa demolabila	nu	nu	Da	Da

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	128	110	128
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str. Mircea Maleru nr.1	Cartier Brailita	Cartier Brailita periferie	Zona Chercea
Comparabilitate		similara	inferioara	similara
Data anunt/tranzactie	mar.24	mar.24	mar.24	mar.24
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	ocupat	liber	liber	liber
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	2,00	180	391	290
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari/ casa demolabila	nu	nu	Da	Da
Comparabilitate		similara	inferioara	inferioara
Similara		6	4	5
Inferioara		0	2	1
Superioara		3	3	3
Comparabilitate globala		superioara	inferioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	128	superioara
B	110	inferioara
Proprietatea evaluata		
C	128	superioara

Valoarea estimata (euro/mp)	119
minus ajustare pt negociere 15%	103
Marja de negociere	15,00%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	2,00
Pret obtenabil proprietate	207
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	13
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala C	0,30
Venit brut efectiv	14
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	18
Chirie/luna	2
Chirie/mp/luna euro	0,76
Chirie/mp/luna lei	3,79

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 2 mp, identificat cu nr cadastral 100806, situat în Brăila, B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32), jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	B-dul Dorobantilor	Zona centrala	Rahova Tineretului	Zona Scolilor
Data anunt/tranzactie	mar.24	mar.24	mar.24	mar.24
Utilizare actuala	ocupat	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	2	400	462	320
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz, electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	250	271	281
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	B-dul Dorobantilor	Zona centrala	Rahova Tineretului	Zona Scolilor
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	mar.24	mar.24	mar.24	mar.24
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	ocupat	liber	liber	liber
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	2,00	400	462	320
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz, electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		5	5	5
Inferioara		0	0	0
Superioara		4	4	4
Comparabilitate globala		superioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	250	superioara
B	271	superioara

Proprietatea evaluata

C	281	superioara
----------	-----	------------

Valoarea estimata (euro/mp) 276

minus ajustare pt negociere 15% 240

Marja de negociere 15,00%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	2,00
Pret obtenabil proprietate	480
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	31
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala A	0,57
Venit brut efectiv	32
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	42
Chirie/luna	4
Chirie/mp/luna euro	1,76
Chirie/mp/luna lei	8,77

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 10 mp, identificat cu nr cadastral 100830, situat în Brăila, Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25), jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Calea Calarasilor 218	Str. Gheorghe Constantin	Zona Radu Negru	Str. Pictor Ion Andreescu
Data anunt/tranzactie	dec.23	dec.23	dec.23	dec.23
Utilizare actuala	Ocupat	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	2	256	1073	366
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz, electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	207	121	164
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Calea Calarasilor 218	Str. Gheorghe Constantin	Zona Radu Negru	Str. Pictor Ion Andreescu
Comparabilitate		superioara	inferioara	similara
Data anunt/tranzactie	dec.23	dec.23	dec.23	dec.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	Ocupat	liber	liber	liber
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	2	256	1073	366
Comparabilitate		superioara	inferioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		5	5	6
Inferioara		0	2	0
Superioara		4	2	3
Comparabilitate globala		superioara	inferioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	207	superioara
B	121	inferioara

Proprietatea evaluata		
C	164	superioara

Valoarea estimata (euro/mp)	185
minus ajustare pt negociere 15%	161
Marja de negociere	15,00%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	10,00
Pret obtenabil proprietate	1.613
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	105
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala B	2,17
Venit brut efectiv	107
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	143
Chirie/luna	12
Chirie/mp/luna euro	1,19
Chirie/mp/luna lei	5,91

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00	0,76	3,79
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00	1,76	8,77
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00	1,19	5,91

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit:

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanta	+	+
Adecvarea informațiilor	-	+

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin venit la:

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Cartier Progresu, Str.Mircea Malaeru nr.1, Bl.A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100392	2,00	0,76	3,79
2	B-dul Dorobantilor nr.47, Bl.B14, sc.3, parter (teren adiacent ap.32)	100806	100806	2,00	1,76	8,77
3	Calea Calarasilor nr.218, Bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	100830	10,00	1,19	5,91

(Valoarea estimată nu include/nu tine cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

ANEXA 1 – DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmb@pmbr.ro arhitectsef@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 30060/19.02.2024

Către,
APPRAISAL & VALUATION S.A.
Strada Gara Herăstrău nr. 2-4, etaj 6, Sector 2, București

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 3513/11.01.2023 și a actului adițional nr. 1, perfectat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 36, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, *privind stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, pentru construcții tip balcon (lei/mp/lună).*

Elementele de identificare, ce vor face obiectul perfectării unui contract de închiriere sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Locație	NCP	Documente justificative
1.	2	Cartier Progresul, str. Mircea Mălăeșu nr. 1, bloc A5, scara 1, parter (teren adiacent ap. 2)	100392	Extras de Carte Funciară nr. 100392 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Plan de încadrare în zonă; Plan de situație
2.	2	B-dul Dorobanților nr. 47, bloc B14, scara 3, parter (teren adiacent ap. 32)	100806	Extras de Carte Funciară nr. 100806 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Plan de încadrare în zonă
3.	10	Calea Călărașilor nr. 218, bloc VI, scara 2, parter (teren adiacent ap. 25)	100830	Extras de Carte Funciară nr. 100830 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Plan de încadrare în zonă

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

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă cu nr. 36, următoarele documente: Extras de Carte Funciară, Plan de încadrare în zonă și Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR
Viorica Mădăruș DRĂGOMIR

ARHITECT ȘEF,
Arh. Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.F.G.M.P.
Rădu BĂRGUANE

mp/NA

10056024353

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

Dosarul nr. 83215 / 25-09-2023

INCHEIERE Nr. 83215

Inspector: FANICA GEANGOS

Registrator: CARMEN MIHAELA DRAGOMIR

Asistent registrator: PETRUTA TURIAC

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.395/31-07-2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;
-Act Administrativ nr.126101/10-08-2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator
nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 100392
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 100392 UAT Braila;

Prezenta se va comunica parților:

MUNICIPIUL BRAILA
MOCANU METIN COSMIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrador,	Asistent Registrador,
08-01-2024	CARMEN MIHAELA DRAGOMIR	PETRUTA TURIAC

Inspector,
FANICA GEANGOS

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100392 Brăila

Nr. carte	83215
Zisă	25
Lună	09
Anul	2023
Cod verificare 1050004353	

Semnal : cu semnatura
electronica extnsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: LOC. Brăila, Str. Octav Doicescu, Jud. Brăila, teren cuprins între BA5-A6-A7-A8-A9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	100392	7.046	Teren neimprejmiut: parcare formata din 1193mp suprafata carosabil, 626mp suprafata troncare si 5029mp suprafata spatiu verde

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83215 / 25/09/2023	
Act Administrativ nr. 395, din 11/07/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 126101, din 10/08/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala:
1/1	1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public

C. Partea III. SARCINI .

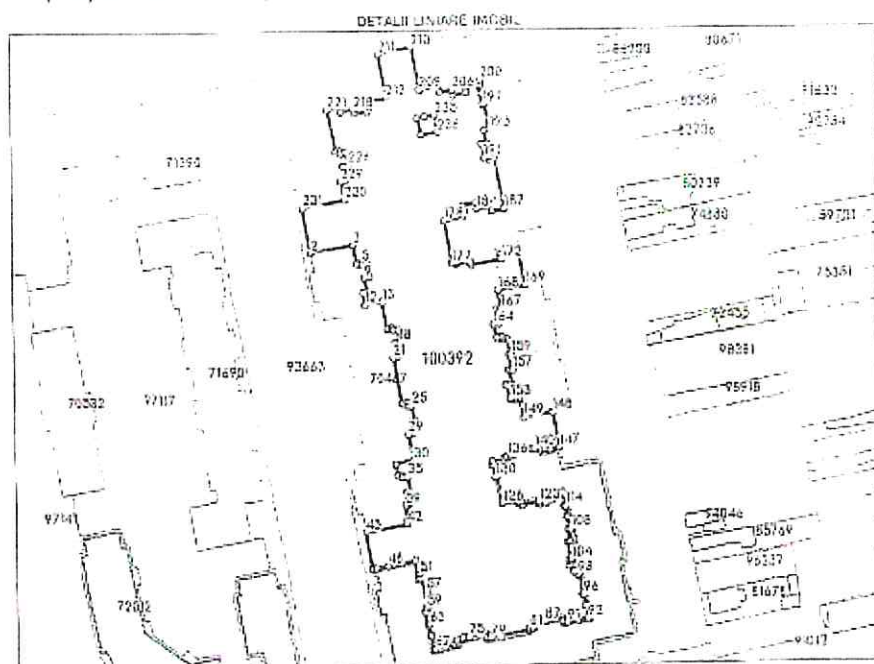
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 100392 Comuna/Draș/Municipiul Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100392	7.048	parcare formată din 1199mp suprafață carosabilă 826mp suprafață trotoare și 5029mp suprafață spații verzi.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70



Date referitoare la teren

Nr. C/I	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.048	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	13.543	2	3	13.272	3	4	5.711
4	5	1.559	5	6	0.691	6	7	1.615
7	8	4.08	8	9	1.526	9	10	4.312
10	11	1.323	11	12	3.761	12	13	5.405
13	14	8.158	14	15	1.482	15	16	0.305
16	17	1.566	17	18	3.848	18	19	1.431
19	20	4.331	20	21	1.52	21	22	14.269

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	1.49	23	24	1.015	24	25	1.022
25	26	4.78	26	27	1.277	27	28	3.514
28	29	1.564	29	30	8.061	30	31	5.573
31	32	3.579	32	33	1.374	33	34	0.87
34	35	1.42	35	36	4.765	36	37	1.513
37	38	3.663	38	39	1.021	39	40	4.675
40	41	0.568	41	42	0.95	42	43	13.209
43	44	11.268	44	45	1.338	45	46	0.18
46	47	3.61	47	48	0.2	48	49	8.521
49	50	4.592	50	51	0.51	51	52	1.136
52	53	0.958	53	54	1.873	54	55	0.627
55	56	2.014	56	57	0.662	57	58	5.236
58	59	1.029	59	60	1.26	60	61	0.449
61	62	3.668	62	63	0.292	63	64	3.553
64	65	0.291	65	66	4.343	66	67	0.744
67	68	6.018	68	69	0.495	69	70	0.942
70	71	1.002	71	72	1.9	72	73	0.307
73	74	1.969	74	75	0.324	75	76	5.337
76	77	0.992	77	78	1.143	78	79	0.482
79	80	11.902	80	81	0.452	81	82	1.211
82	83	1.039	83	84	1.932	84	85	0.576
85	86	1.985	86	87	0.587	87	88	5.278
88	89	0.991	89	90	1.17	90	91	0.529
91	92	6.564	92	93	3.826	93	94	0.178
94	95	3.401	95	96	0.243	96	97	6.295
97	98	0.463	98	99	1.147	99	100	0.979
100	101	1.927	101	102	0.976	102	103	1.847
103	104	0.837	104	105	5.356	105	106	0.684
106	107	3.729	107	108	0.797	108	109	3.195
109	110	0.424	110	111	0.086	111	112	0.312
112	113	3.436	113	114	0.248	114	115	4.197
115	116	2.587	116	117	0.51	117	118	1.067
118	119	0.997	119	120	1.932	120	121	0.708
121	122	1.96	122	123	0.695	123	124	5.266
124	125	0.999	125	126	1.141	126	127	0.474
127	128	4.535	128	129	6.242	129	130	0.195
130	131	3.777	131	132	0.217	132	133	1.182
133	134	3.53	134	135	1.004	135	136	0.524
136	137	1.033	137	138	0.987	138	139	5.342
139	140	1.998	140	141	1.953	141	142	0.989
142	143	1.111	143	144	0.01	144	145	1.763
145	146	0.488	146	147	2.809	147	148	11.06
148	149	8.7	149	150	5.782	150	151	1.563
151	152	0.711	152	153	1.416	153	154	4.222
154	155	1.575	155	156	4.213	156	157	0.952
157	158	4.702	158	159	0.5	159	160	4.728
160	161	1.464	161	162	1.008	162	163	1.499
163	164	3.92	164	165	1.724	165	166	4.321
166	167	1.507	167	168	5.643	168	169	8.469
169	170	10.458	170	171	5.618	171	172	1.471
172	173	9.166	173	174	0.977	174	175	4.7
175	176	0.6	176	177	0.981	177	178	13.185
178	179	5.723	179	180	1.603	180	181	0.907
181	182	1.769	182	183	3.959	183	184	1.759
184	185	4.226	185	186	1.52	186	187	3.943
187	188	15.249	188	189	1.335	189	190	0.823

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

Pagina 3 din 4

soap.8163.11

Carte Funciară Nr. 100392 Comuna/Draş/Municipiul Brăila

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
190	191	1.728	191	192	4.071	192	193	1.776
193	194	4.048	194	195	1.611	195	196	7.62
196	197	0.674	197	198	5.9	198	199	0.673
199	200	1.707	200	201	3.943	201	202	1.368
202	203	0.836	203	204	1.769	204	205	3.995
205	206	1.707	206	207	4.016	207	208	1.602
208	209	5.0	209	210	13.071	210	211	10.472
211	212	13.269	212	213	5.712	213	214	1.511
214	215	0.99	215	216	1.331	216	217	4.002
217	218	1.310	218	219	4.151	219	220	1.419
220	221	3.886	221	222	12.813	222	223	1.067
223	224	0.864	224	225	1.645	225	226	3.886
226	227	1.681	227	228	4.356	228	229	1.469
229	230	5.673	230	231	15.232	231	232	42.882
232	233	5.152	233	234	2.349	234	235	2.977
235	236	5.129	236	1	5.183			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereografică şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de ac.
birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin
care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt
susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării:
08-01-2024

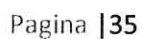
Asistent Registrator,
PETRUTA TURAC

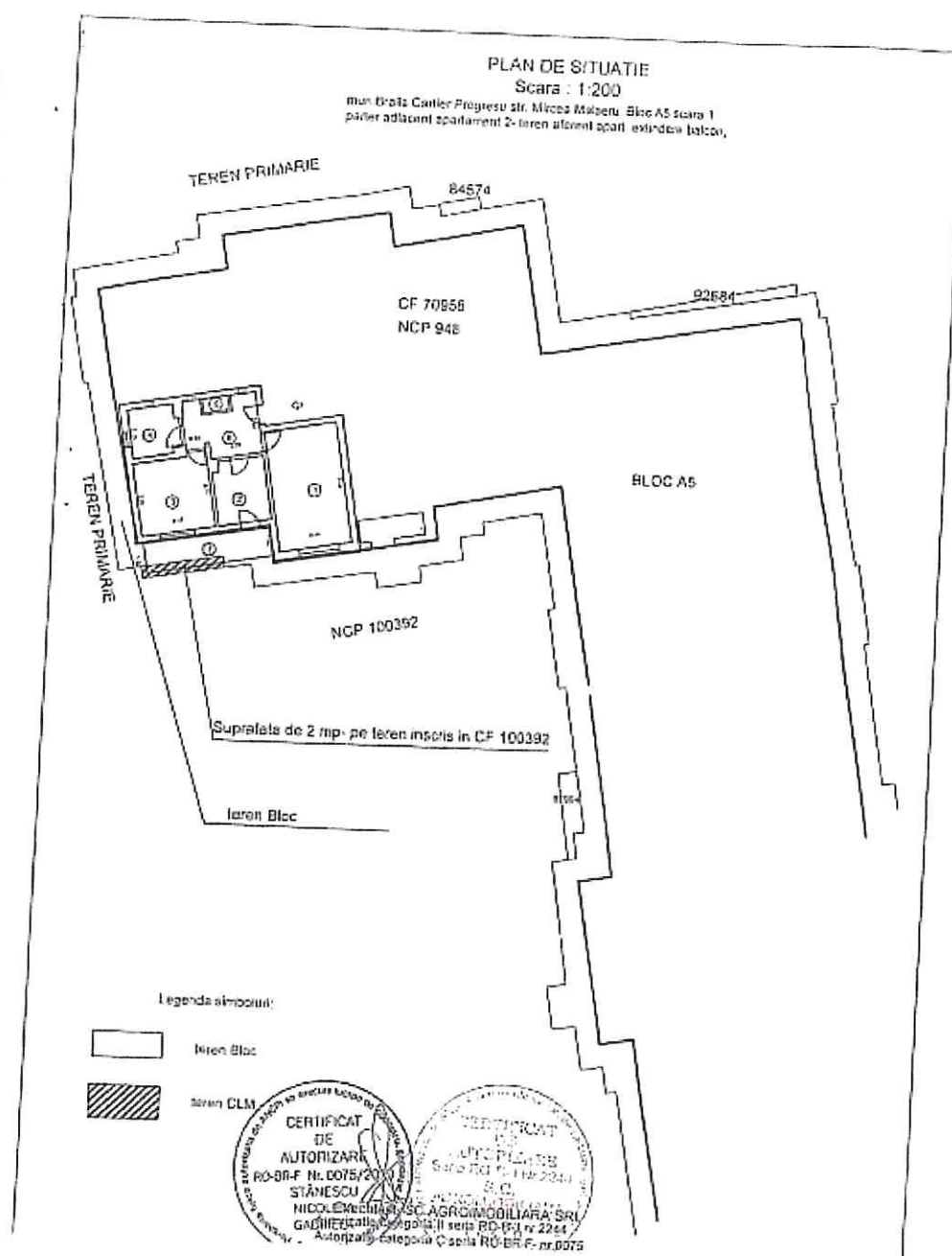
Referent,

Data eliberării:
/ /

(parafă şi semnătură)

(parafă şi semnătură)







Incheiere Nr. 110515 / 28-12-2023



ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila

Dosarul nr. 110515 / 28-12-2023

INCHEIERE Nr. 110515

Inspector: CARMEN VLAS

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent registrator: PETRUTA TURIAȘ

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima înregistrare a

imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 146/28/25-10-2023 emis de PRIMĂRIA BRAILA;

- Act Administrativ nr. HCM 63/02-02-2023 emis de CLM BRAILA;

- Act Administrativ nr. 325/30-09-2011 emis de CLM BRAILA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.

7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu

documentul de plată.

pentru serviciul avans codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

nu există piedici la înscriere

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 100806

- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE până la prezentarea Hotărârii de Guvern mod.

dobândire lege în data de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1

din cartea funciara 100806 UAT Brăila;

Prezentă se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA

STANESCU STEFAN

*1 Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-șef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
26-01-2024	DANIELA CATALINA LEITOIU	PETRUTA TURIAȘ

Inspector,

CARMEN VLAS

Document semnat cu semn electronic bazat pe certificac digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*1 Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele
de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Document care trebuie depus la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila în termen de 15 zile de la data comunicării

Pagina 1 din 2

Arhivarea documentului este la dispoziția adresa www.ancp.ro

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100806 / IMT Brăila



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
LOC. BRĂILA, STR. JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr. ordine	110513
Zona	28
Lot	12
Anul	2013

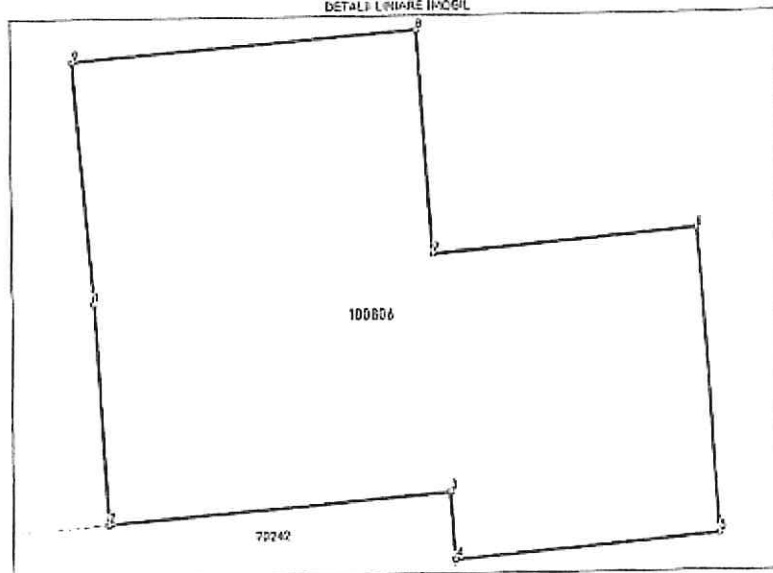
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 100806 / UAT Brăila

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Brăila, Bld. Dorebaniilor, Nr. 47, Bl. B14, Sc. 3, Et.
PARTER, Ap. adiacent apartament 32, Jud. Brăila Comuna/Draș/Municipiu: Brăila

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
100806	2	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIE LINIARE IMOBIL





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcară Nr. 100906 Brăila

Nr. carte	100906
Vol.	20
Lot	12
Anul	2023



Semnat și semnătura
electronică extinsă, cf. L
455/2001 și EIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Luc. Brăila, Bdul Dobrenilor, Nr. 47, Bl. B14, Sc. 3, Et. PATER, Ap. adiacent apartament 12, Jud. Brăila

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100906	2	Teren neînprăjuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
110515 / 28/12/2023	
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. HCM BJ, din 02/02/2023 emis de CLM BRAIL; Act Administrativ nr. 146528, din 25/10/2023 emis de PRIMĂRIA BRAILA;	
B1: Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE până la prezentarea Hotărârii de Guvern, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

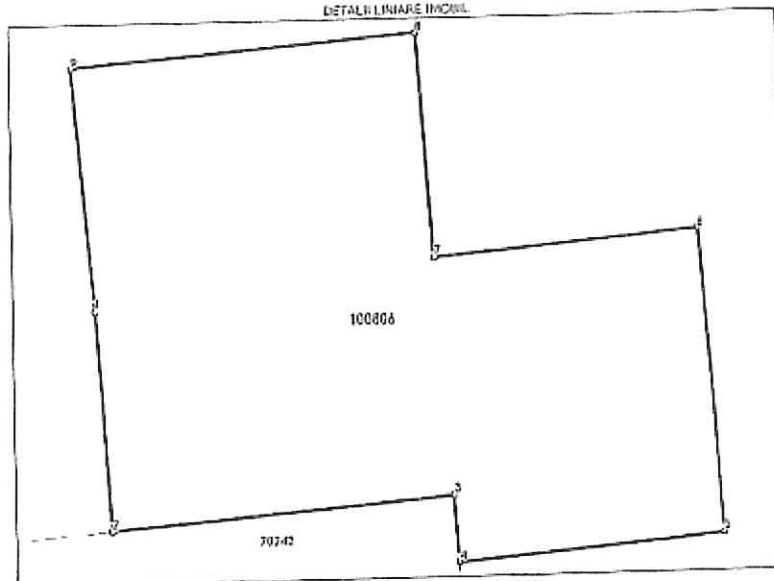
Carte Funciară Nr. 100806 Comuna/Oras/Municipiu Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
100806	2	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C/I	Categorie folosinta	Ima vna	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti construite	DA	2	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	0.642
2	3	0.695
3	4	0.195
4	5	0.791
5	6	0.69
6	7	0.777

Carte Funciară Nr. 105896 Comuna Dragău Municipiul Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0.65
8	9	1.003
9	1	0.705

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Sierne 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certificatul prezentat extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbotarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu numărul nr. 211

Data soluționării,
26-01-2024

Asistent Registratură,
PETRUTA TULIAC

Referent

Data eliberării,
27/1

(Data și semnătura)

(Data și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:100

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	110515 din data 28-12-2023
100805	2	Adresa imobilului
		B-pis Doroianilor, Nr. 47, Bl 814, sc. 3, parter, apartament 32
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):	
	Braila, localitate Braila	

Teren primarie
1.00 B
0.71
0.64
0.4544
Duc B.L.14
1.04
0.71
0.64
0.4544
Teren primarie

A. Date referitoare la teren			
Nr. funciara	Categoria de folosinta	Suprafata	Procent
1	CC	2	
TOTAL		2	
Inscripsie: terenul este al statului			
B. Date referitoare la constructii			
Cat.	Destinatie	Suprafata constructiei in mp	Procent
Suprafata totala masurata a imobilului		2mp	
Suprafata din act.		2mp	

Executant: **STANESCU STEFAN**

Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului in baza documentatiei cadastrale si a planului de amplasament si delimitare a terenului

Stafila si semnatura

Data: 08.12.2023

Inspector:

Confirmarea introducerii in baza de date

Carmen Vlas

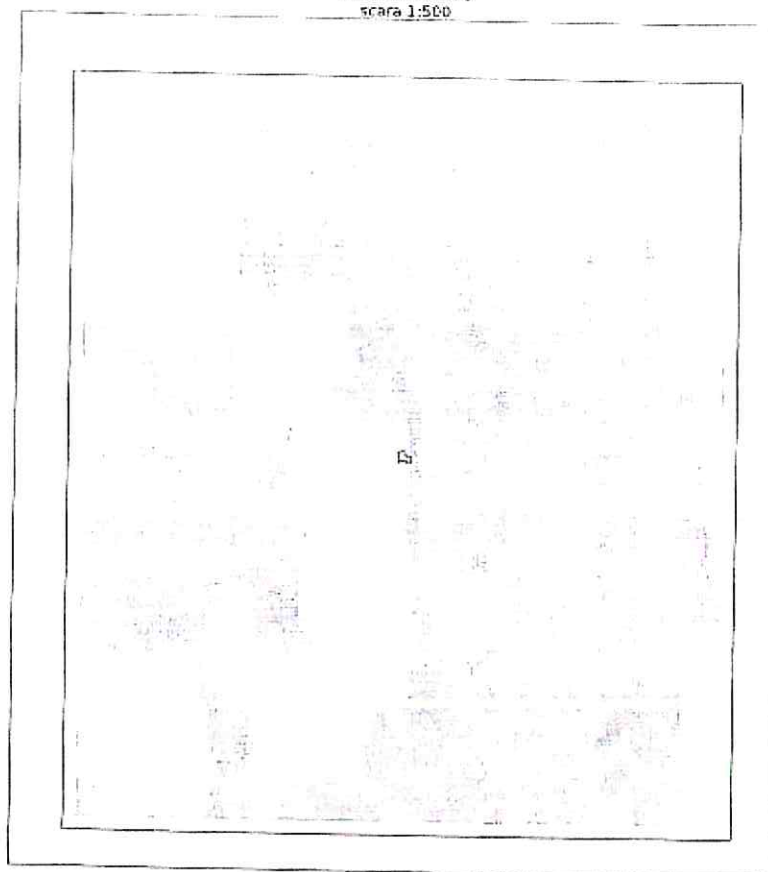
Stafila si semnatura

Data: 08.12.2023

Stampila ECH

STANESCU STEFAN
Digitalizator: 514051531 STEFAN
Data: 2023.12.27 10:43:16 +03:00

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 109806 / IAT Brăila
Intrare în zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte funciara, Imobil nr. cadastral 106806 / UAI Braila

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinta	Vara	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2			
	TOTAL:		2			

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
Imobilul nu are in componenta constructii					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	0.642
2	3	0.995
3	4	0.195
4	5	0.791
5	6	0.86
6	7	0.777
7	8	0.65
8	9	1.033
9	1	0.705

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Sterea 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI BRAILA la data: 09-01-2024
Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate

CARMEN VLAS

Page 1

Nr: 1071 đt ĐH, 29 10 23

Ca urmare a cererii adresate de: 1) **PALAMFUGE STELIANA**, cu domiciliul 2) /scădîn județul **BRĂILA**, municipiul /orașul/ comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **INDUSTRIEI**, nr. **15**, bl. **2**, et. **2**, ap. **1**, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **116334** din **21/07/2023**, pentru imobilul cu teren și/sau o construcție situat în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul/ comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **B-DUL DOROBANȚILOR**, nr. **47**, bl. **B 14**, sc. **3**, et. **PARTER**, ap. **32**, sau identifi cat prin: 3) **CARTEA FUNCȚIARĂ 70242-CI-020**, FIȘA BUNULUI IMOBIL. **NR. CADASTRAL 70242-CI-020**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3000/2/99 Iaza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M, nr.361/2012, H.C.L.M, nr.436/2015 și H.C.L.M, nr.607/2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1. REGIMUL JURIDIC:

1. REGINUL JURIDIC:
dreptul de proprietate (conform extrasei de carte funciara) pentru inlaturare sau constructii; apartinut formata din doua camere si dependente cu o suprafata utila de 43,28 mp (43,74 mp in acte), impreună cu cota indiviză de 1,55% teren in folosie, conform Extrasei de Carte Funciara pentru Inlaturare nr. 70242-C-1426/19.06.2023;

Sevintup/sa/cine - 100 sura

înscris în Registrul de Stat al Imobilității - înregistrat la Direcția Județeană de Imobilități - înscris în Registrul de Stat al Imobilității - înregistrat la Direcția Județeană de Imobilități

documentații de încredere notarială (P.D. sau P.D. apudote). - nu este cazul,

2. REGIMUL ECONOMIC

2. REGIMUL ECONOMIC:
foliația agricolă - teren categoria culturi - subsecțiuni;

that might be administered

SUBZIȘIŢIA DE ÎNSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
I.S. - construcții comerciale:

ISc - construcții comerciale;
ISs - construcții de servicii;

184 - construcții de cult

ISI - construcții de învățământ;

Funcțiunea deținută în 2011:

- Sănătate, de învățământ, cultură, știință, tute, tinerețe, sport, comunitate.

electorilor.

-feeding;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare.

Cod unitate



10083037762

Incheiere Nr. 2189 / 12-01-2024



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

Dosarul nr. 2189 / 12-01-2024

INCHEIERE Nr. 2189

Inspector: Lidia-Ana-Maria Jianu
Registrator: CARMEN MIHAELA DRAGOMIR
Asistent registrator: ALICE ROXANA MUSAT

Asupra cererilor introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de PRIMARIA BRAILA + Anexă;
-Act Administrativ nr.487/27-09-2023 emis de PRIMARIA BRAILA + Anexă;
-Act Administrativ nr.252/28-05-2021 emis de PRIMARIA BRAILA + Anexă;
-Act Administrativ nr.111227/28-11-2023 emis de PRIMARIA BRAILA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator
nu există piedici la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 100830
- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 100830 UAT Brăila;

Prezentă se va comunica părților:
MUNICIPIUL BRAILA
RITZE IOAN GABRIEL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
05-02-2024	CARMEN MIHAELA DRAGOMIR	ALICE ROXANA MUSAT
	Inspector,	
	Lidia-Ana-Maria Jianu	

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Anexa nr.1.33

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului : Județul Brăila, municipiul Brăila, calea Călugărilor nr 218, adiacent bloc VI, scara 2, parter, ap. 25

2. Beneficiarul lucrării : Municipiul Brăila, domeniul public al municipiului Brăila

3. Tipul lucrării : Prima înscriere în cartea funciară

4. Scurtă prezentare a situației din teren : Imobilul este situat în municipiul Brăila, calea Călugărilor nr 218, adiacent bloc VI, scara 2, parter, ap. 25
Imobilul este limitat din teren având categoria de folosință curți construcții, cu o suprafață de 10mp, conform act și conform măsurătorii

Amplasamentul imobilului :

Vecin	Natura limit	Lungime hotar
Nord - Balcon ap.25	limita balcon	6,84
Est - teren Municipiul Brăila	nematerializat	6,07
Sud - teren Municipiul Brăila	nematerializat	2,00
Vest - teren Municipiul Brăila	nematerializat	6,17

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate : Lucrările de teren au fost executate cu aparatul de măsurat GPS STONEX S9 GNSS

Calculul suprafețelor pentru teren și construcții a fost executat analitic cu ajutorul calculatoarei.

Calculul analitic al suprafețelor

Brăila, calea Călugărilor nr. 218, adiacent bloc VI, ap.25

Sistem de coordonate : STEREO 70

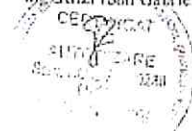
Nr. Pct.	X	Y
1	421254.54	732002.56
2	421250.95	732008.50
3	421250.58	732008.31
4	421251.52	732006.69
5	421251.01	732006.41
6	421251.25	732005.97
7	421248.88	732004.68
8	421249.81	732002.92
9	421252.21	732004.21
10	421252.45	732003.77
11	421252.96	732004.05
12	421253.97	732002.36

Suprafata totala masurata = 10mp

Suprafata totala din acte = 10mp

13.12.2023

Persoana fizică autorizată
ing. Răzvan Ioan Gabriel





ANCP
Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100930 Brăila

Nr. carte 2189
Zila 12
Luna 01
Anul 2024
Cod unic
10093032762



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Calea Calarasilor, Nr. 218, Jud. Braila, TERENUL MASURAT ESTE ADIACENT BLOCULUI V1 DIN BRAILA CALEA CALARASILOR NR.218

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	100930	10	teren neînregistrat; TEREN ADIACENT IMOBILULUI DIN BRAILA CALEA CALARASILOR NR.218 BLOC V1, SCARA 2, PARTER, AP. 25

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2189 / 12/01/2024 Act Administrativ nr. 111227, din 26/11/2023 emis de PRIMĂRIA BRAILA; Act Administrativ nr. 252, din 28/05/2021 emis de PRIMĂRIA BRAILA + Anexă; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMĂRIA BRAILA + Anexă; Act Administrativ nr. 487, din 27/09/2023 emis de PRIMĂRIA BRAILA + Anexă;	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, C.F.4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funcțional Nr. 100930 Comuna/Orag/Municipiu: Brăila

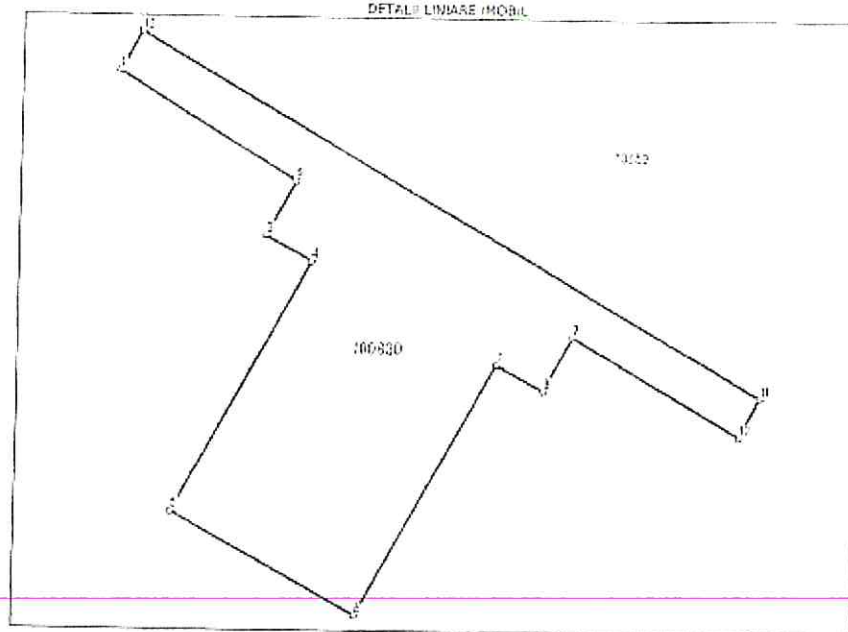
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100830	10	TEREN ADJACENT IMOBILULUI DIN ȘIȘALA CĂLEA CALĂRAȘULOR NR. 178 BLOC VI, SCARA 2, PARTEA, AP. 25

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIAȘE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	10	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.97
2	3	0.578
3	4	0.503
4	5	2.702
5	6	2.004
6	7	2.702

Carte Funciară Nr. 160239 Comuna/Dragă/Municipiul Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.503
8	9	0.579
9	10	1.866
10	11	0.421
11	12	6.843
12	1	0.421

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturi reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

Asistent Registrator,

Referent,

02-02-2024

ALICE ROXANA MUSAT

Data eliberării,

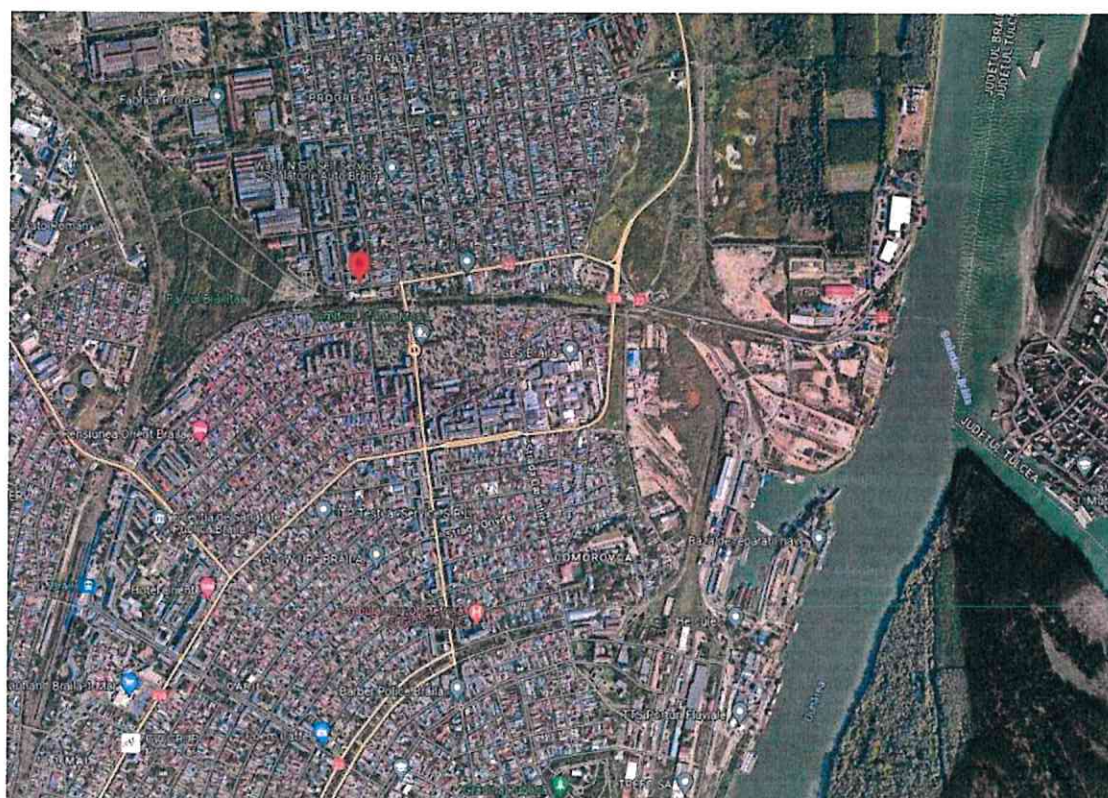
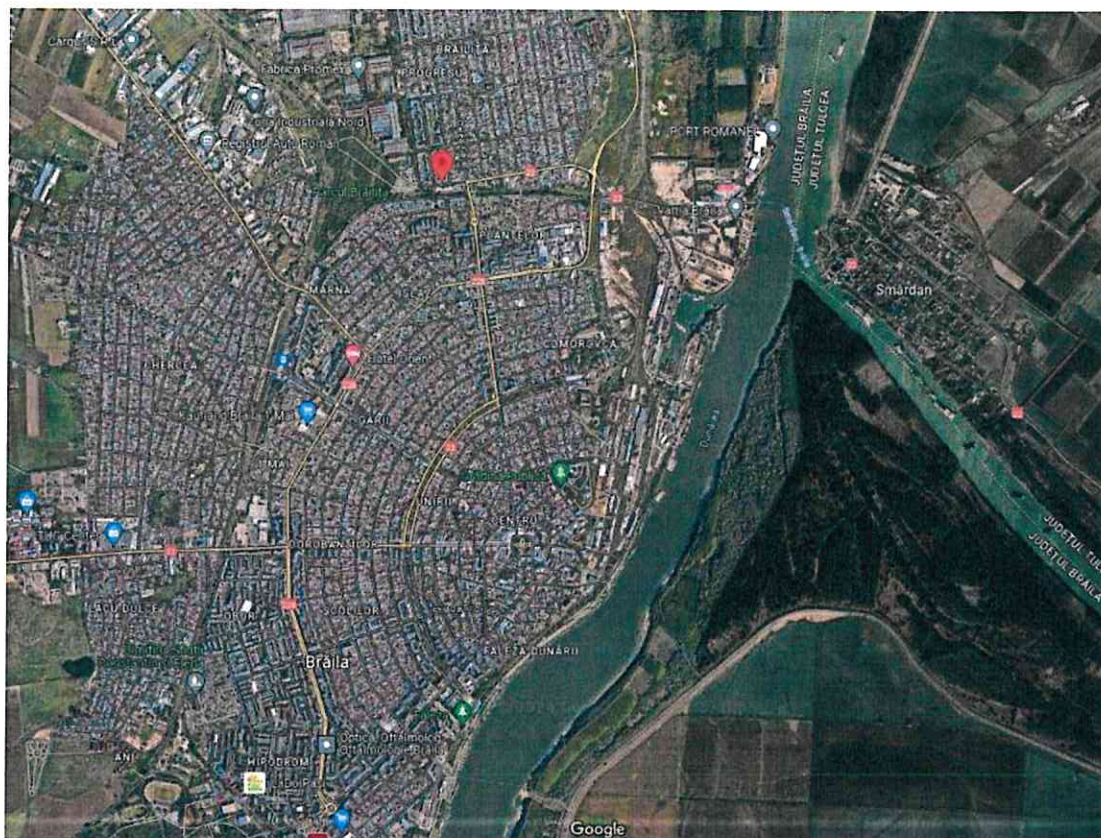
(parafa și semnătură)

(parafa și semnătură)

Pagina | 52

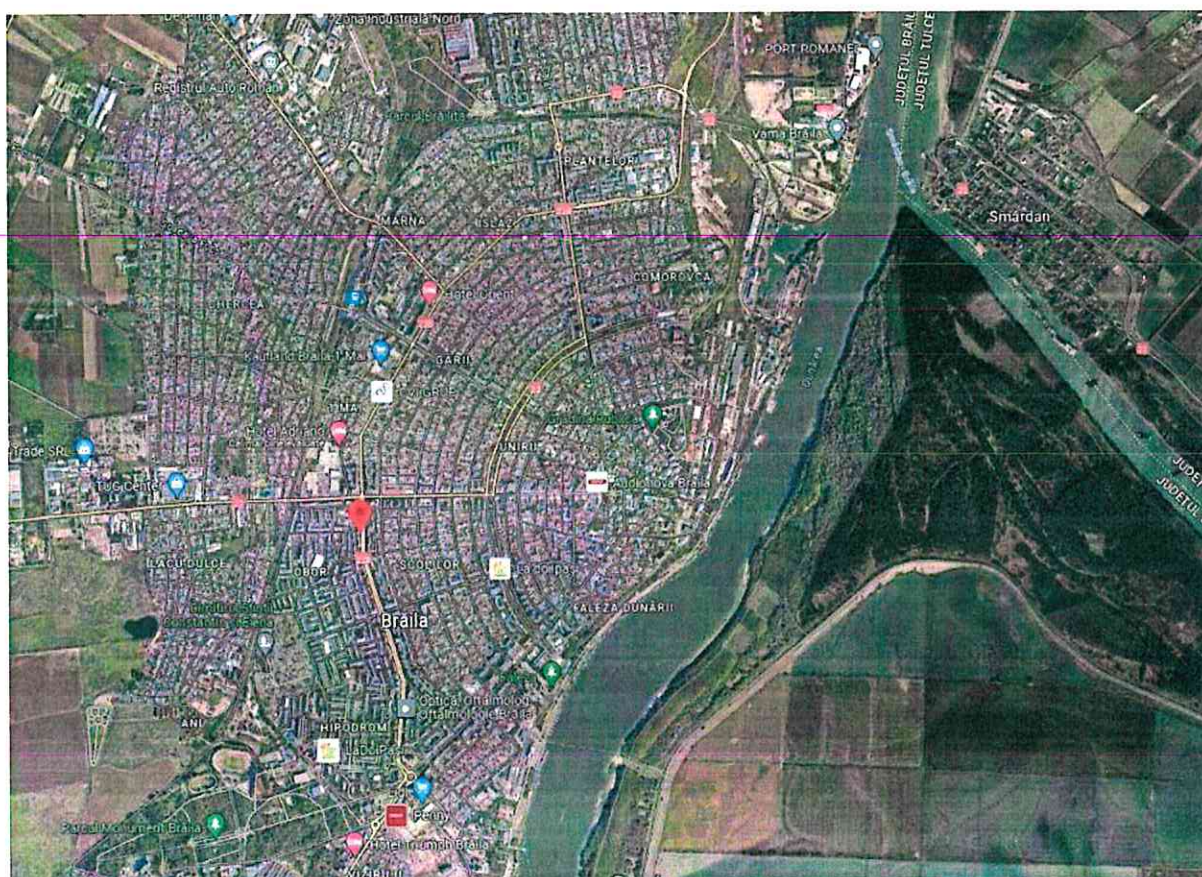
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

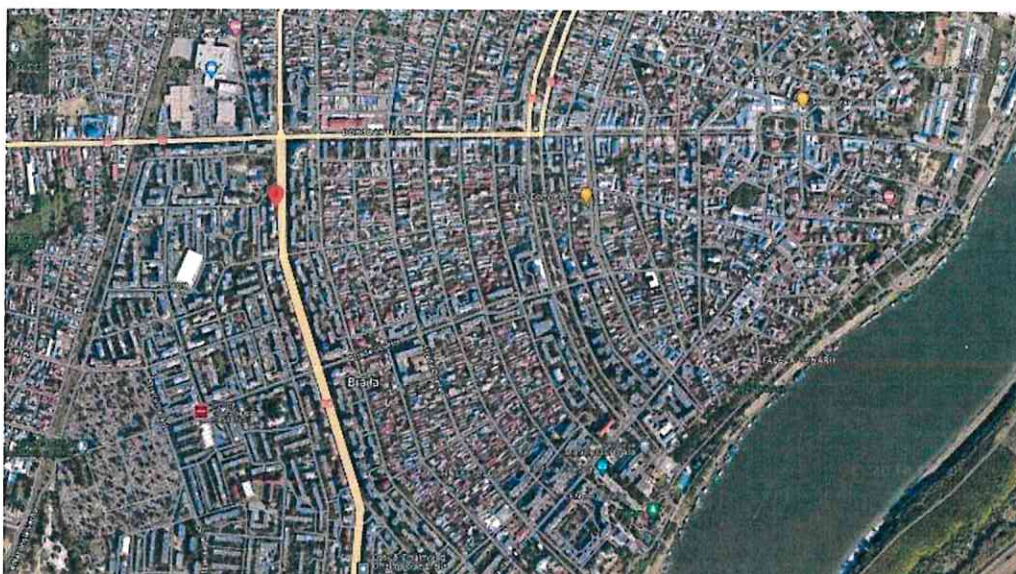
Str. Mircea Malaeru nr.1, Braila



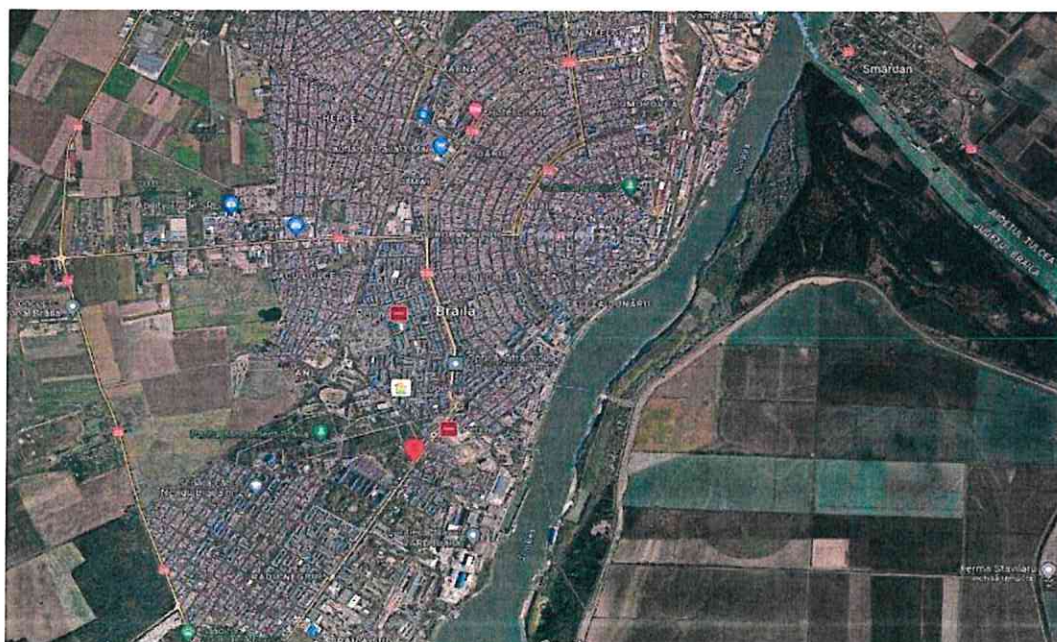


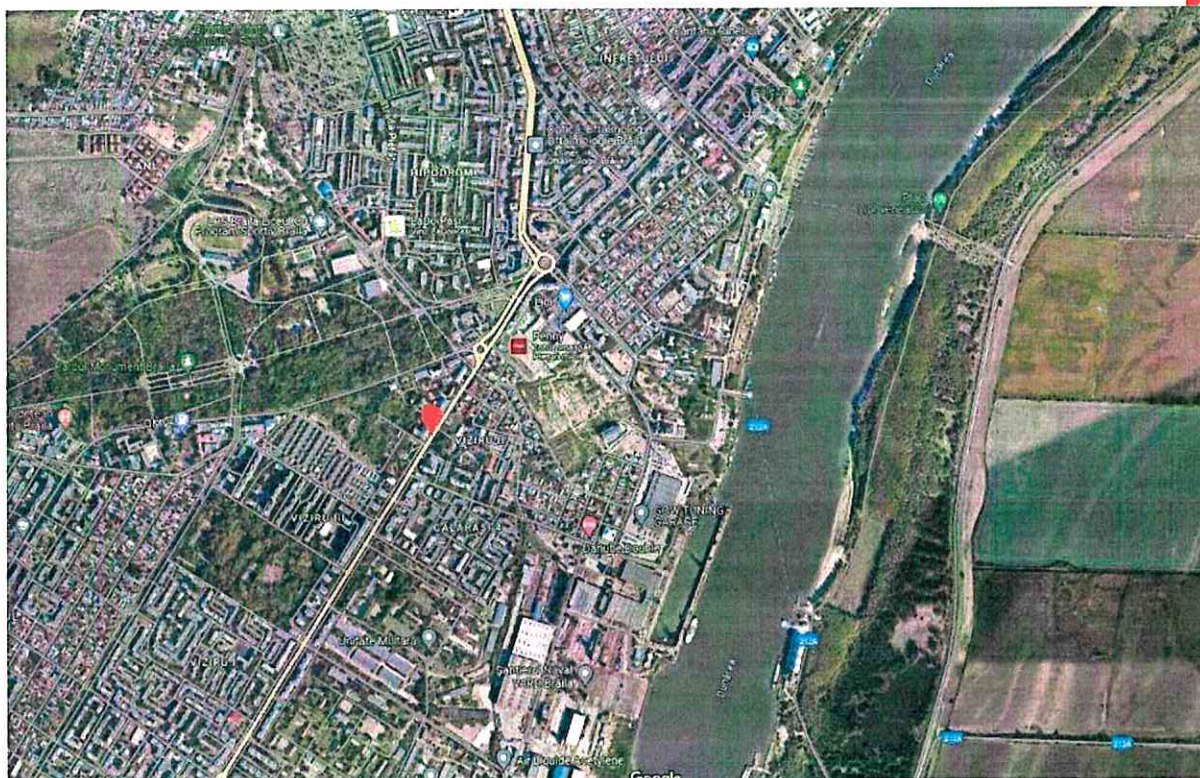
B-dul Dorobantilor 47





Calea Calarasilor nr.218





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

FOTOGRAFII Str. Mircea Malaeru nr.1, Braila







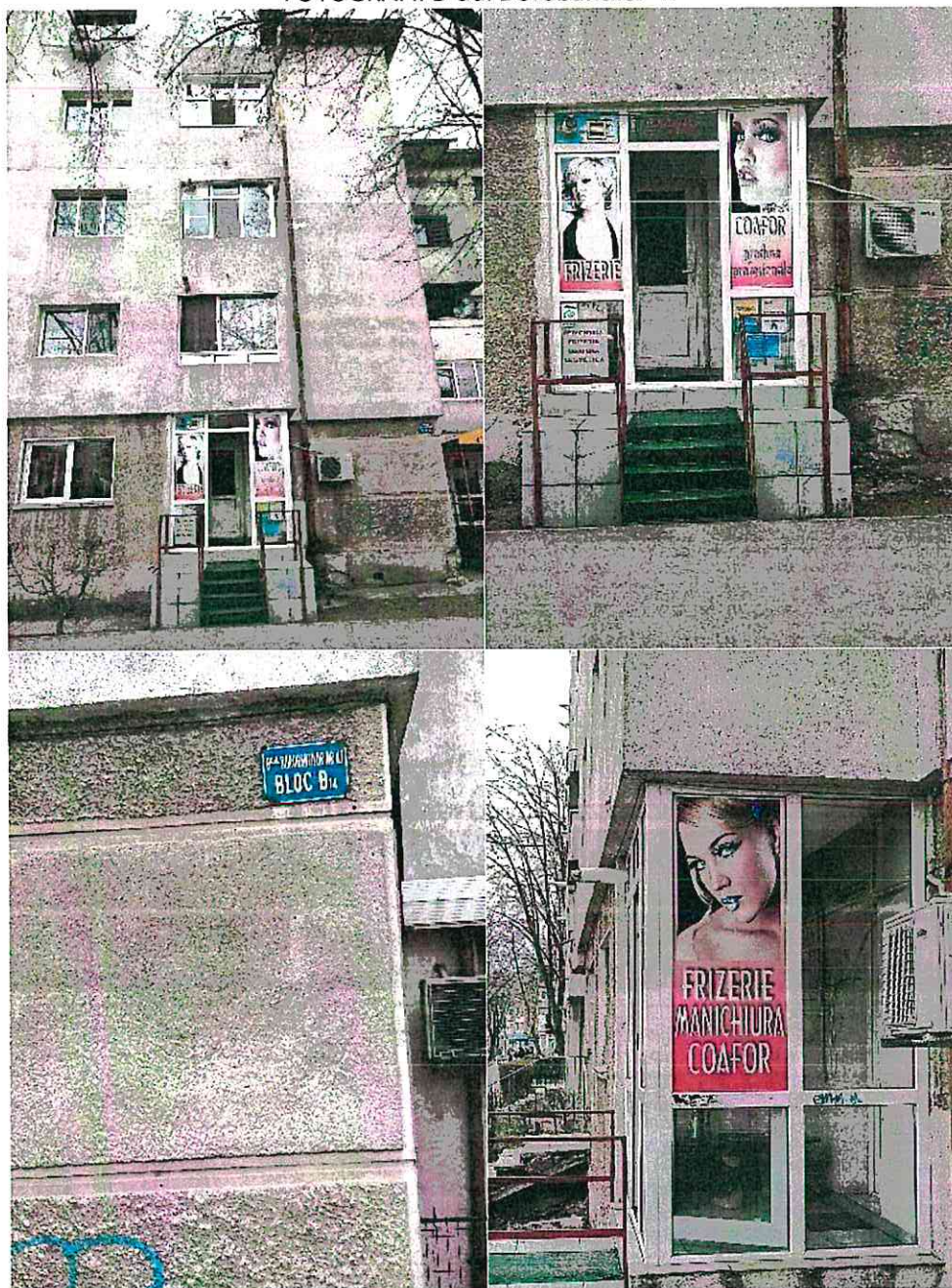








FOTOGRAFII B-dul Dorobantilor 47







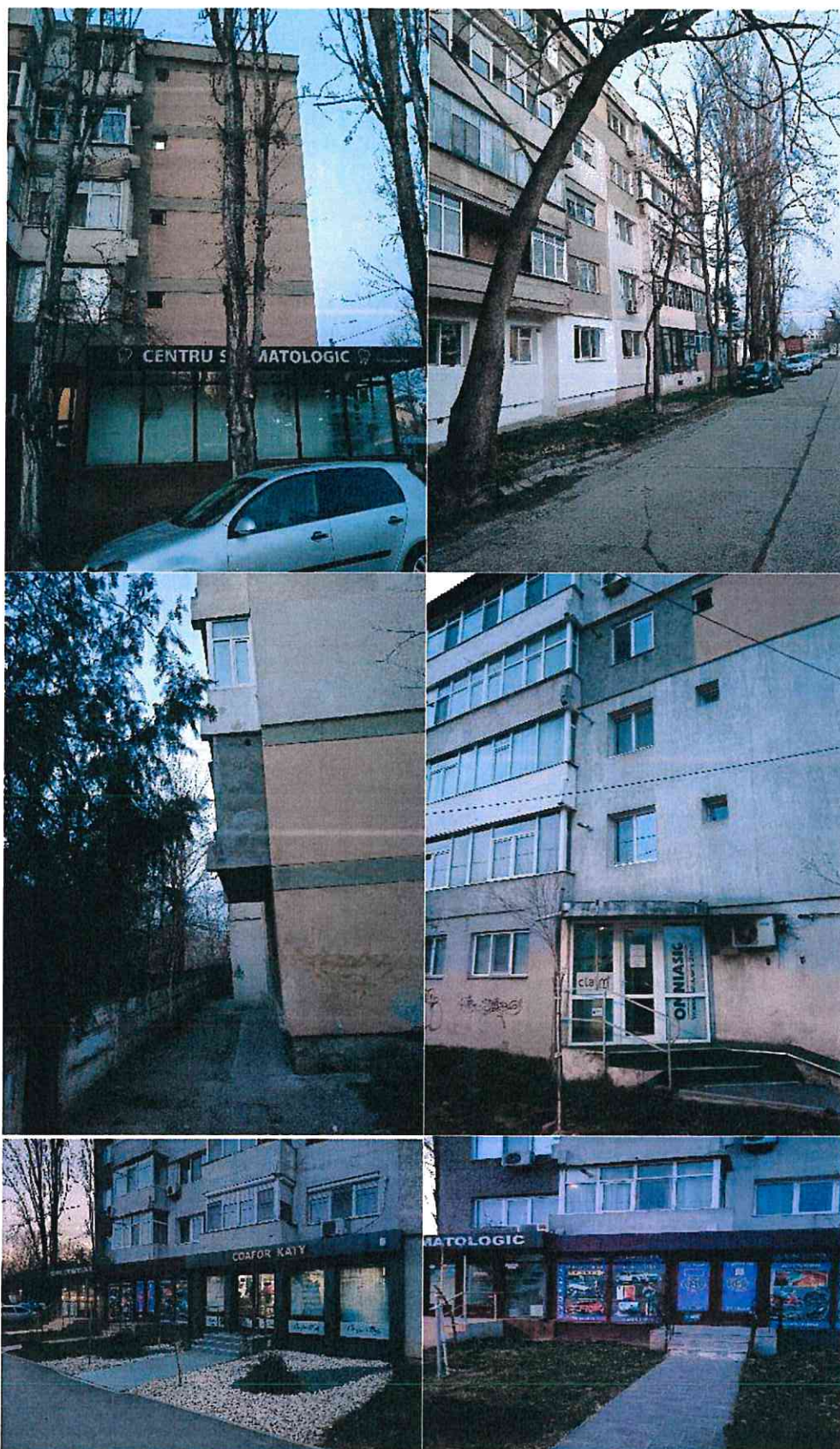




FOTOGRAFII Calea Calarasilor nr.218











ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Comparabile Cartier Progresu Str. Mircea Malaeru nr.1, Braila

Comparabila A: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/f9eh77i2d7757797d3d2h6198e9d2e53.html>

publi24.ro

Teren intravilan

23 000 EUR negociabil

Brăila, Brăila Vezi pe hartă



Contul meu + Adaugă anunț

0722987585

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 1529

Raportează



Dany

Vezi toate anunțurile

Urmărește

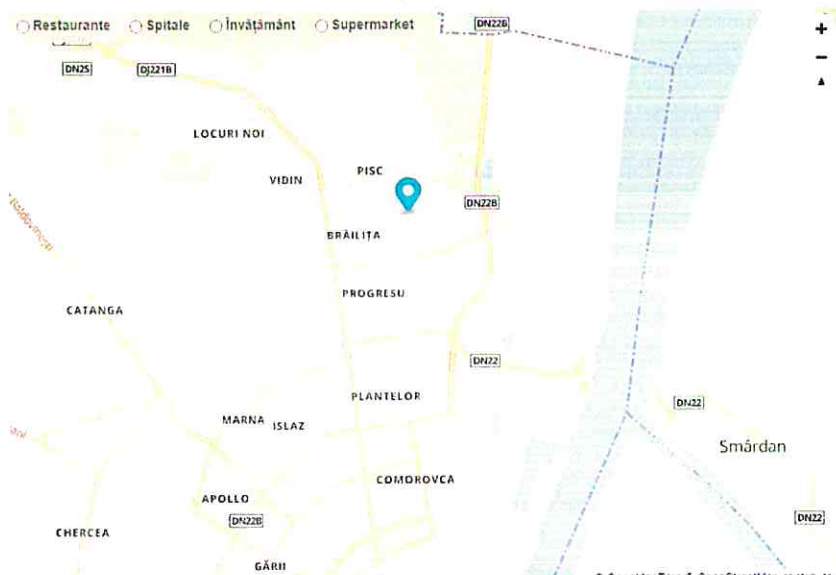
Distribuie anunțul pe



imobiliare.ro

Descriere

Vând teren intravilan, în Brăila, cartier Brăilița, ST 180 mp, D 9.6 m, poziție bună, aproape de mijloace de transport în comun.



Comparabila B: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-brailita-IDhPsgd.html>



FIRMA ①



For You Serv

Pe Oia X din septembrie 2011

Activată la 16.01

Trimite mesaj

☎ 074 553 1769

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila



DETALII FIRMĂ

Postat 27 februarie 2024



Vand teren pentru casa-Brailita

43 000 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 391 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren pentru casa, Cart. Brăilița, sup. teren-391mp, deschidere stradală-9ml, apa, canalizare și electricitate sunt pe teren. Pe teren se afla o casa din caramida, aflată într-o stare structurala perfecta care necesita sa fie complet renovată, construcția nu reprezintă un impediment pentru o viitoare construcție nou, terenul fiind liber in proporție destul de mare. Preț: 43000 euro-neg.



Am nevoie de mai multe infor...

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

Braila, Braila

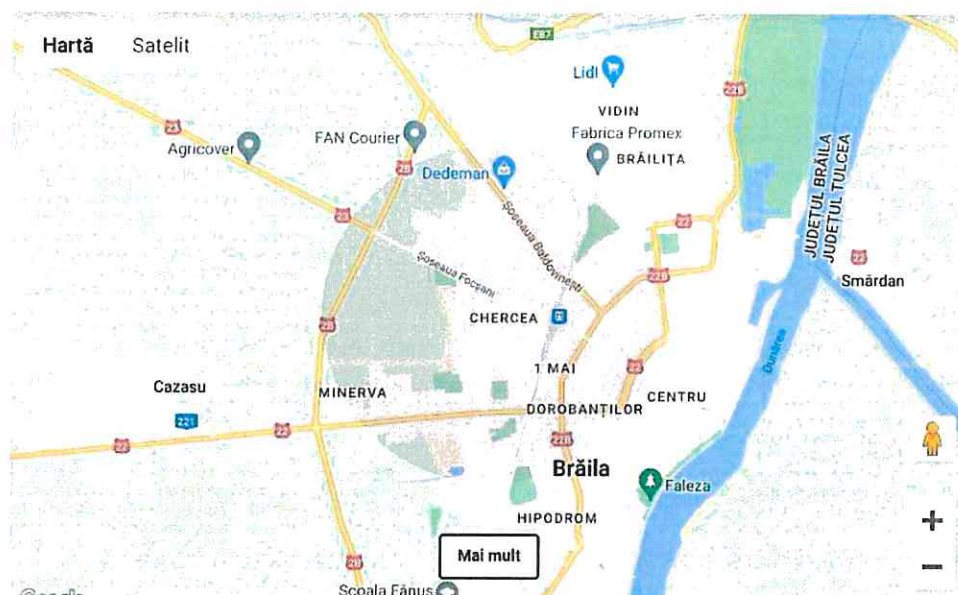
37 000 €
128 €/m²
Proposez un prix

Trimite mesajul

Suprafață utilă	290 m²
Locație	urbana
Vizionare la distanță	Cere informații

Tip teren	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Tip vânzător	agentie

Suprafață utilă	290 m ²
Locație	urba
Vizionare la distanță	Cere



Comparabile B-dul Dorobantilor

Comparabila A: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-zona-centrala-cu-supr-de-400-mp-d-10-ml->

[IDyxWn.html?_gl=1*1jx1f18*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3Njc5MC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-zona-centrala-cu-supr-de-400-mp-d-10-ml-IDyxWn.html?_gl=1*1jx1f18*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3Njc5MC4wLjA)



Vanzare Teren in zona Centrala cu supr. de 400.mp., D = 10.ml.

Unirii, Braila, Braila

100 000 €

250 €/m²

Cristero
Agenție
0751 600 776

Forma de contactare a agentiei imobiliare. Contine un câmp de text pentru mesaj și un buton de trimitere. Textul din formular: 'Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!'

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	400 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

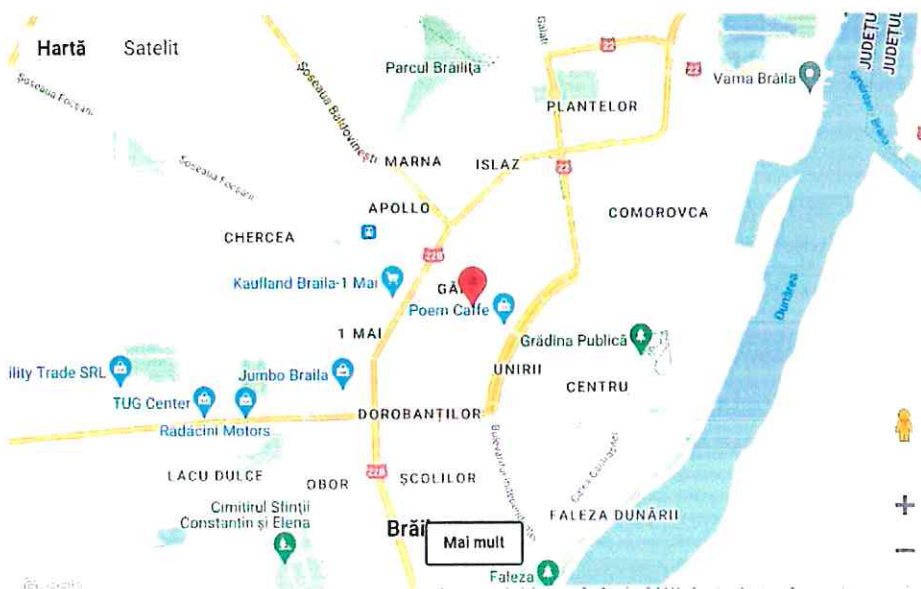
Oferim spre vanzare Teren in zona Centrala in suprafata de 400.mp., Deschiderea este de 10.ml., zona Ultracentrala, strada asfaltata, utilitati apa, canalizare si gaze, liber, ideal pentru o constructie, vila, sp. com, etc., pretul este de 100.000. euro. Anunt oferit de Agentia Imobiliara Cristero cu sediul in Braila, str. Calea Calarasilor - Bariera, nr.75. bl.24, la parterul blocului da langa McDonalds, Penny Market [XXL], Jysk, Pepco. Daca aveti de inchiriat sau de vanzare un apartament, o casa, un teren, sp. com, si doriti o colaborare cu Agentia noastra, asteptam oferta d.voastra la tel. 0751-600776 = Coman, AVEM 26 DE ANI DE ACTIVITATE NEANTRERUPTA IN DOMENIUL IMOBILIARE.

Particularități

Gard **da**
Media **gaz, canalizare, apă curentă**

Tip acces **asfaltat**

Imprejurimi **fără informații**



Comparabila B: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-rahova-s-460-mp-d-16m/3hi03ggd416e74e1edhed8h8i7460944.html? gl=1*zlyg8I* up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIka3r0-LahAMV6kFBAh1lqQWJEAAyAIAAEgl0PD BwE

Teren intravilan Rahova s-460 mp d-16m

125 000 EUR

0756401713

Brăila, Brăila Vezi pe hartă

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Specificații

Suprafața terenului 462.0 m² Front stradal 16

Descriere

Teren intravilan construcții
Posibilitate toate utilitățile
Liber
Acte în regulă și cadastru
Persoană fizică

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Teren intravilan Rahova s-460 mp d-16m

125 000 EUR

Brăila, Brăila Închide harta



Comparabila C: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-braila/gig632ih8i9476d41i9iedg415040231.html?_gl=1*sfsve9*_up*MQ..&gclid=EAlaIqobChMIka3r0-LahAMV6kFBAh1IqQWJEAAAYIAAEgltOPD_BwE

Teren intravilan, loc de casa Braila

90 000 EUR negociabil

0766492058

Brăila, Brăila Ultracentral Vezi pe hartă

Valutabil în 10/11/2024 11:00:00

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 595

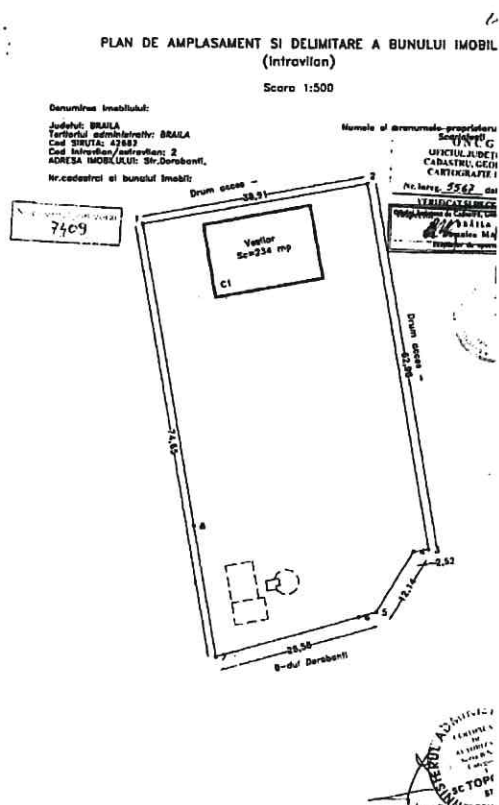
Raportează



Elena Chira

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Descrizione

De vanzare teren cu suprafata 2900mp. langa Toyota Braila, in zona fostului abator. Terenul are front stradal 40m la Bulevardul Dorobantilor (4 benzi), catre Galati / Tulcea. Dispune de toate utilitatile (apa, curent, canal)

Pe teren se afla si o constructie de 240mp.

Mai multe detalii la telefon.



https://www.storia.ro/ro/oferta/id-3007-teren-853mp-ultracentral-19m-deschidere-113-e-mp-IDwUuP.html?_gl=1*ri7jgg*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intenț. vînz.	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	cămin cultural	DA	477				

2 / 2

Cristi
Agentie
0752 445 301

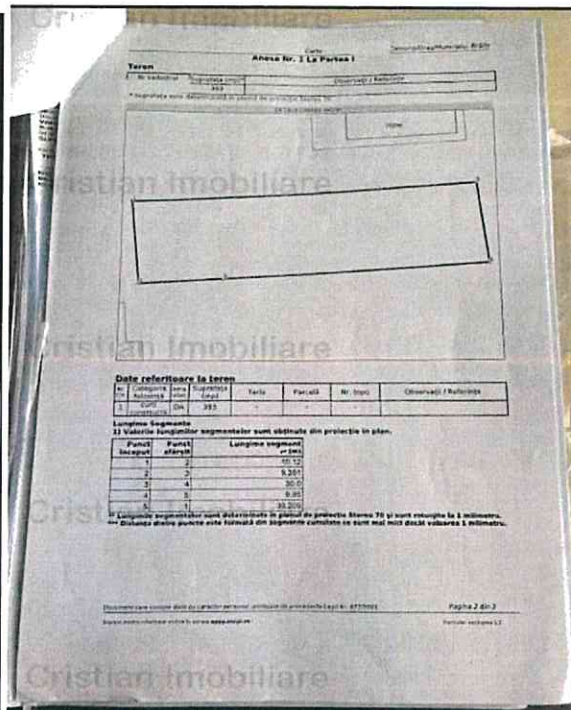
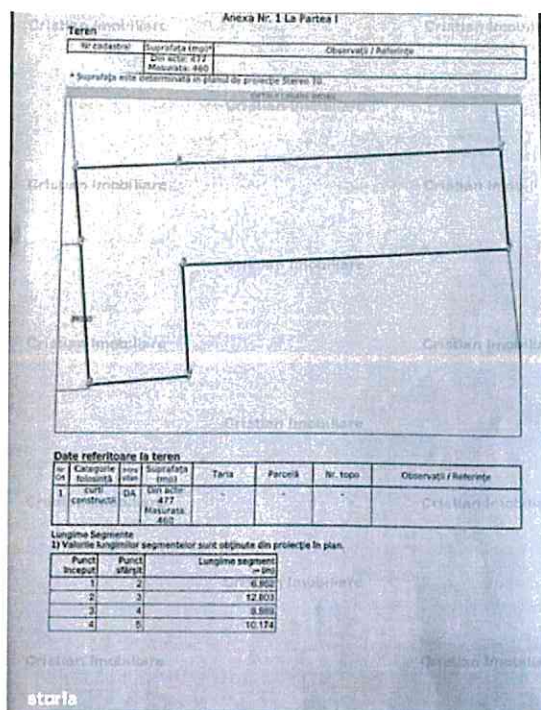
+40 752 445 301

Am nevoie de mai multe infor...

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

1 / 15 / 2020

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



ID 3007 , Teren 853mp ULTRACENTRAL 19m deschidere 113 e/mp

96 389 €

Strada Mihai Bravu, Dorobantilor, Braila, Braila

113 €/m²

Propune un pret

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
2.377 RON /luna

Avans:
71.569 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă

853 m²

Locație

urbana

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip teren

Cere informații

Dimensiuni

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan de constructii,

*zona Centrala

* Suprafata totala 853 mp,

*Deschidere 19m

* Posibilitati de utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric,

Pret 113 euro/ mp



Comparabile Calea Calarasilor

Comparabila A: Vanzare Teren Constructii Radu Negru 52.224 Euro - 3882330 | Cristian Imobiliare

Vanzare Teren Constructii Radu Negru



Contact Agent



Cristian
Imobiliare
0721 321 285
0769 056 081
0769 056 080

Nume

Telefon

Email

9 - 4 =

Mesaj

Bună ziua, am găsit această
proprietate pe
cristianimobiliare.ro. Va rog să-mi

Trimite

Detalii Proprietate:

Tip Oferta: Vanzare
Tip Imobil: Teren Constructii
Pret: 52 224 €

Amplasament: Intravilan
Suprafata Teren: 256 mp

Descriere:

teren intravilan, zona Radu Negru

*Suprafata totala este de 256 mp,

*Deschidere stradala 16m,

*pe teren exista canal, canalizare, curent electric, gaze

*Ingradit

ID 11874

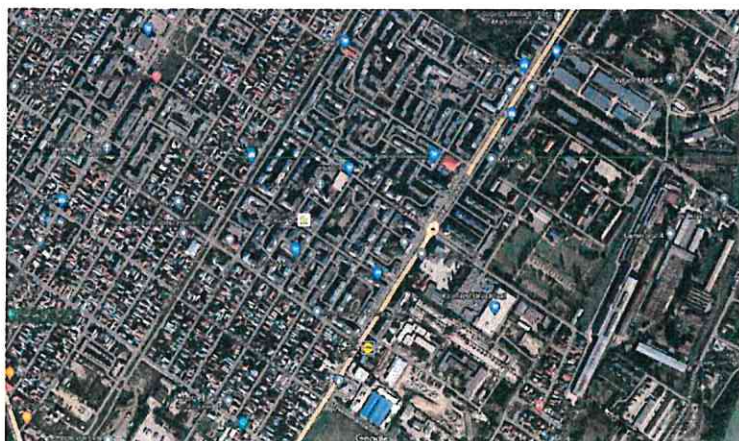
89

Specificatii:

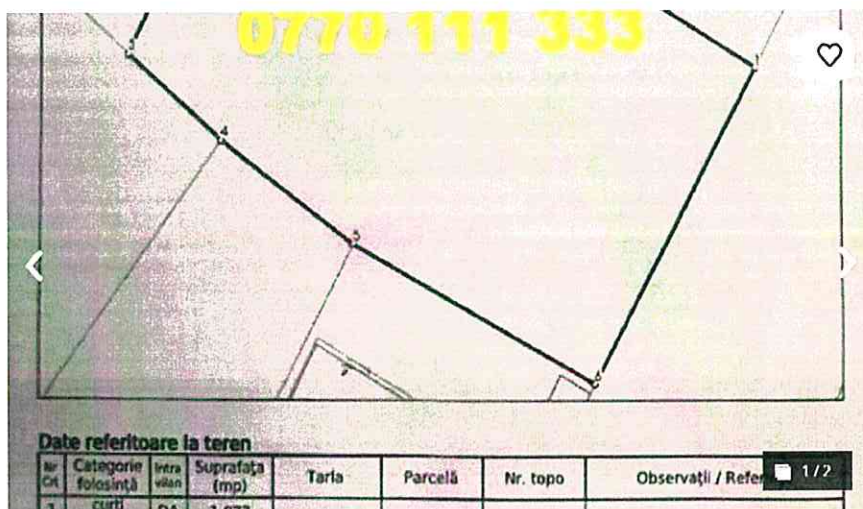
Recomandat Pentru: Rezidential
Fence: Da
Zone Details: Strazi asfaltate
General: Curent electric, Apa, Gaz, Canalizare
Vecinatati: Transport public, Scoala Generala, Liceu, Farmacie, Mall



Anuntul este valabil, pretul este de 53000 euro, terenul se afla intre Calea Calarasilor si linia de tramvai, Str. Gheorghe Constantin.



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravila-zona-radu-negru-IDxYCx.html? gl=1*1khnk0v* ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0* ga NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA.



JUSTA
IMOBILIARE
Iulian Mustata
Agentie
0770 111 333

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2020

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

Teren intravila, zona Radu Negru.

Vizitru 1 Braila, Braila

130 000 €

121 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă

1.073 m²

Tip teren

intravilan

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan pretabil orice investitie, zona Radu Negru, suprafata totala 1073 mp, front stradal 25 metri, toate utilitatile la strada. Pret negociabil.

Particularități

Fără id

Fără descriere în afară

Media

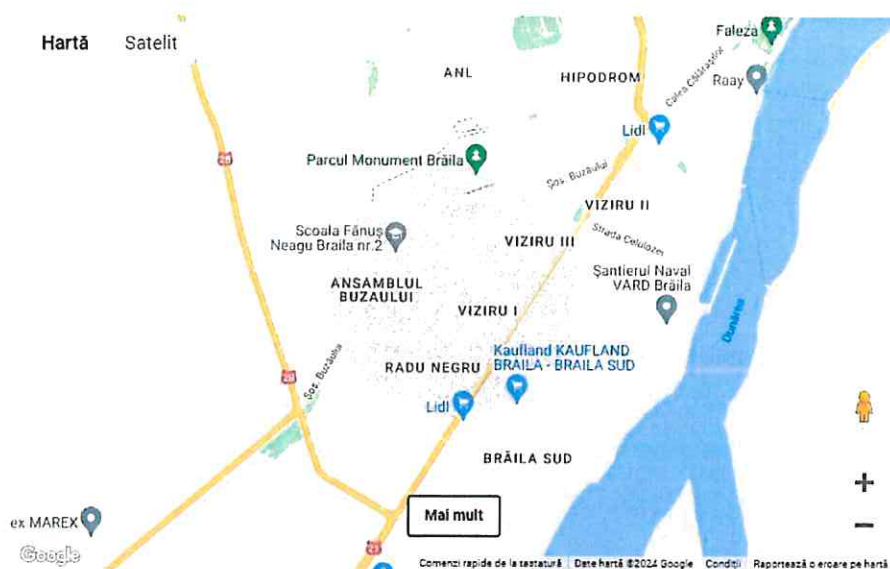
gaz, electricitate, canalizare, apă curentă

Fără adresă

Fără informații

Împreună cu...

Fără informații



Comparabila C: Vand/schimb teren in Radu Negru Braila Braila - Imobiliare Brăila - Anunțuri de la Proprietari și Agenții (imobiliare-braila.ro)

Vand/schimb teren in Radu Negru Braila
Braila, Brăila, RO

55000.00 €



Gabriela
Activ de 1+ ani
Vezi profilul

Imagini

Locație

0770204706

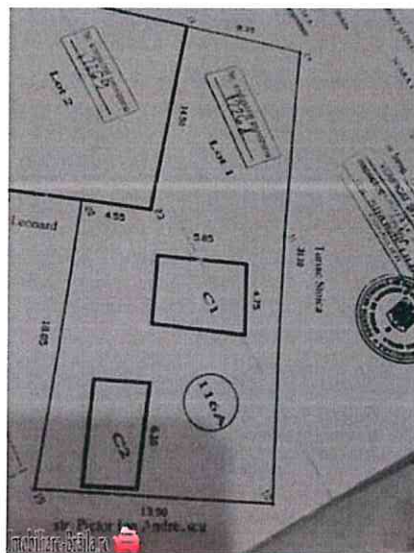
Trimit un mesaj

Vezi și alte anunțuri

Printează anunțul

Save

Trimite unui prieten



Detalii

Vand teren in cartier Radu Negru, str Pictor Ion Andreescu, cu o suprafata de 366 mp, deschidere la strada de 14 m (13.90m)

Utilitati: curent electric (220v), apa si canalizare in curte, conducta de gaz in fata portii.

Terenul este pregatit pentru constructie noua, curat, imprejmuit cu gard. Schita cadastrala din poza este mai veche, constructiile C1, respectiv C2 au fost ulterior demolate cu toata documentatia necesara demolarii.

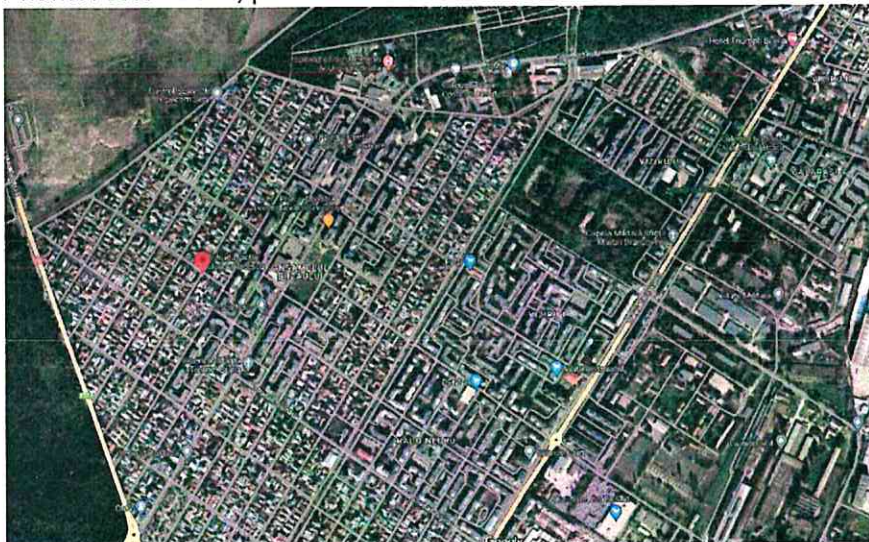
Posibilitate de schimb cu apartament doar in zona Radu Negru-Buzaului, de preferat 3 camere, diferenta dupa caz.

Pret: 55.000 €

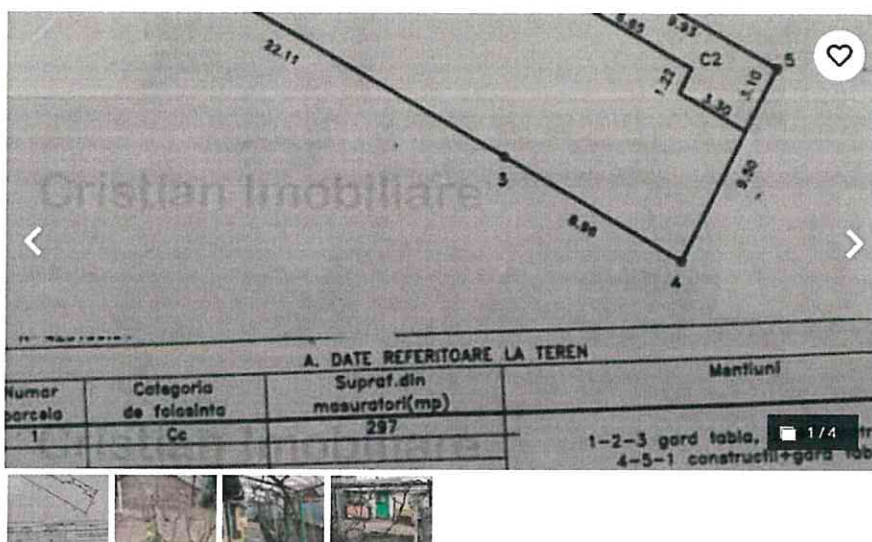
Caracteristici

Suprafata utila (mp)	366
Oferit de	Proprietar
Whatsapp (optional)	0770 204 706

Anuntul este valabil, pretul este de 60.000 euro. terenul este liber de constructii.



https://www.storia.ro/ro/oferta/id-15729-teren-297-mp-deschider-10-m-radu-negru-buzaului-IDz366.html?_gl=1*1h55z9v*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA



Viorel
Agenție
0784 233 252

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Scrieți mai mult)

ID 15729 - Teren 297 mp, deschider 10 m, Radu Negru - Buzaului

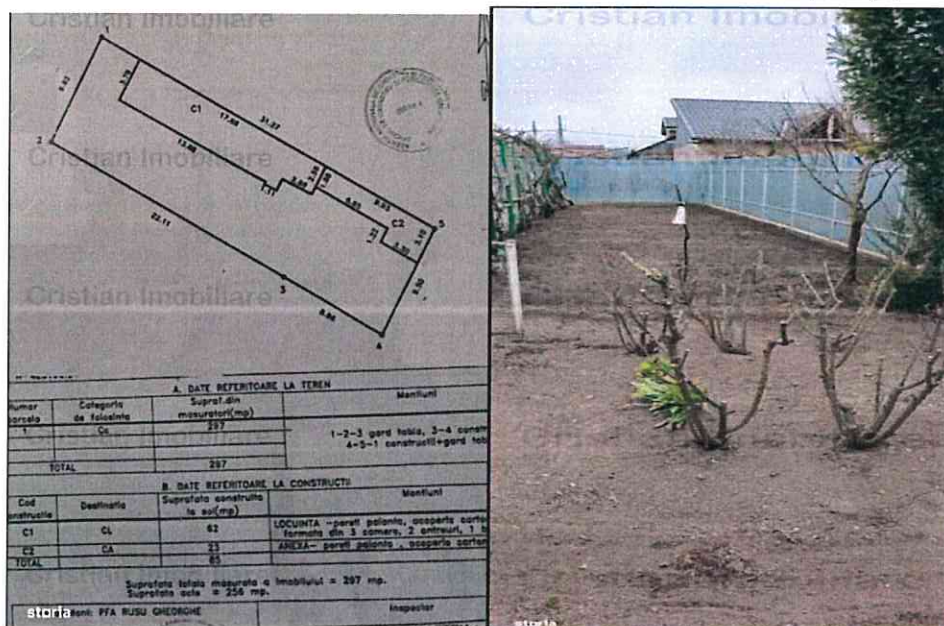
Strada Pictor Ion Andreescu, Radu Negru, Braila, Braila

59 994 €

202 €/m²

Propune un preț

Trimite mesajul



ID 15729 - Teren 297 mp, deschider 10 m, Radu Negru - Buzaului

Strada Pictor Ion Andreescu, Radu Negru, Braila, Braila

59 994 €

202 €/m²

Propune un preț

Publicitate

Rata de la 1456 LE

Rata estimată:
1.480 RON /luna

Avans:
44.546 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă

297 m²

Tip teren

Cere informații

Locație

urbana

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan de construcții cu casa bătrânească pe teren

- * Zona Radu Negru - Buzăului
- * Suprafața teren 297 mp
- * Suprafața casei + anexă 85 mp
- * Deschidere 10 m
- * Utilități: apă și curent electric
- * Posibilități gaze și canalizare
- * Acte la zi!
- * Pret ușor negociabil!

Particularități

Gard

fără informații

Media

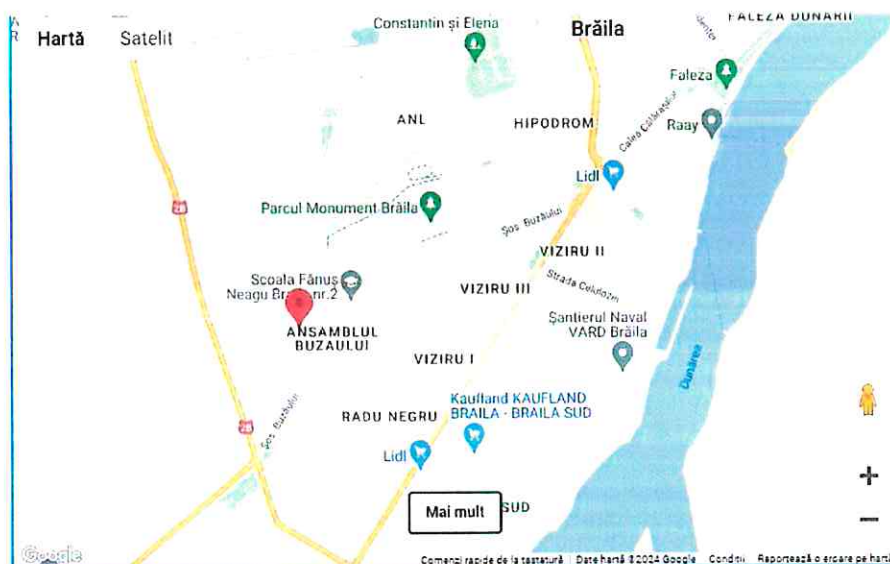
apă curentă

Tip acces

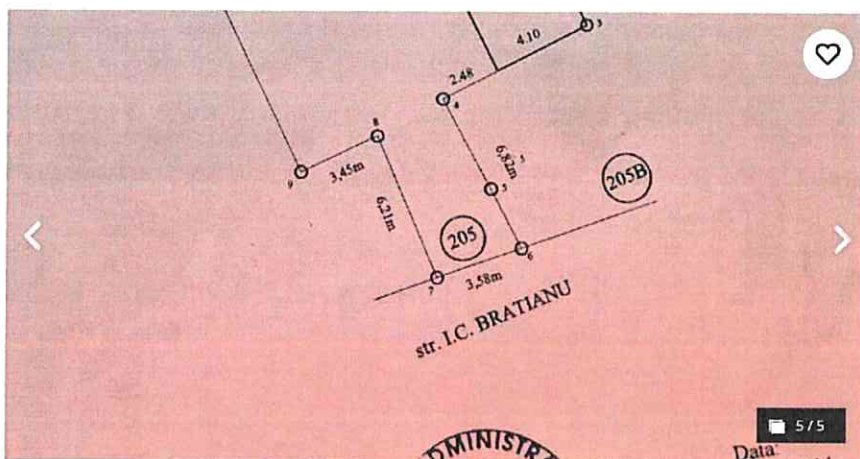
asfaltat

În seleguimi

fără informații



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-cu-casa-demolabila-zona-islaz-IDyMmD.html?_gl=1*7e8m79*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA



De vanzare Teren cu casa demolabila zona Islaz

Braila, Braila

53 000 €

209 €/m²

Propune un pret

Corina
Agentie
0745 332 352

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

116 / 2000

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

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă

253 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

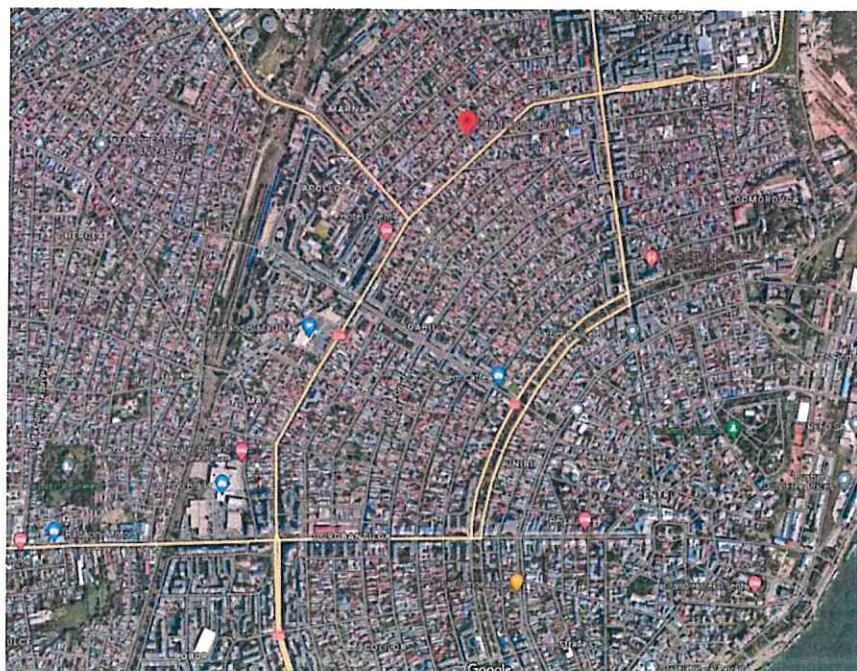
Tip vânzător

agenție

Descriere

De vanzate Teren cu casa demolabila zona Islaz, 253,70 mp, deschidete de 3,58 m la strada iar apoi de 12,94 m, ca si utilitati are
apa, lumina si canalizare, gazele sunt la strada. Pretul este negociabil.

Acest anunt este publicat de Agentia RHR Imobiliare situata pe Calea Calarasi nr.43 langa Judecatoria Braila



Comparabile chirii

Inchiriez teren intravilan • Braila, Braila - Publi24

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

500 EUR

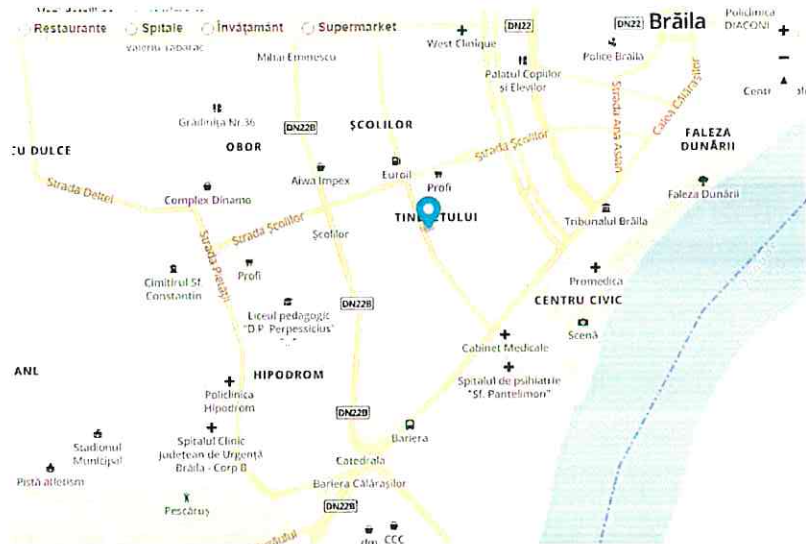
0722323493

Braila, Braila Ultracentral Vezi pe hartă

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Teren ultracentral - 465mp - deschidere 12m - zona comerciala (str. Grivitei - între Școlilor și Calărășilor)
Bransamente existente pentru apa-canalizare și energie electrica



5 128 m², teren de inchiriat - Braila (judet), Strada Imparatul Traian - 7594546 • www.storia.ro



CALOIANU SILVIU
Agentie
0726 104 799

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

129 / 2000

Adm. Incalzitorul este din date este S.C. OLX
Online Serv. de S.P. (Storia) [mai mult](#)

Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

1 000 €

Strada Imparatul Traian Braila, Braila

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	5.128 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Gard	da

Descriere

Terenul este situat în punctul zero al brăilei având deschidere 50 mp la Str. Imparatul Traian.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

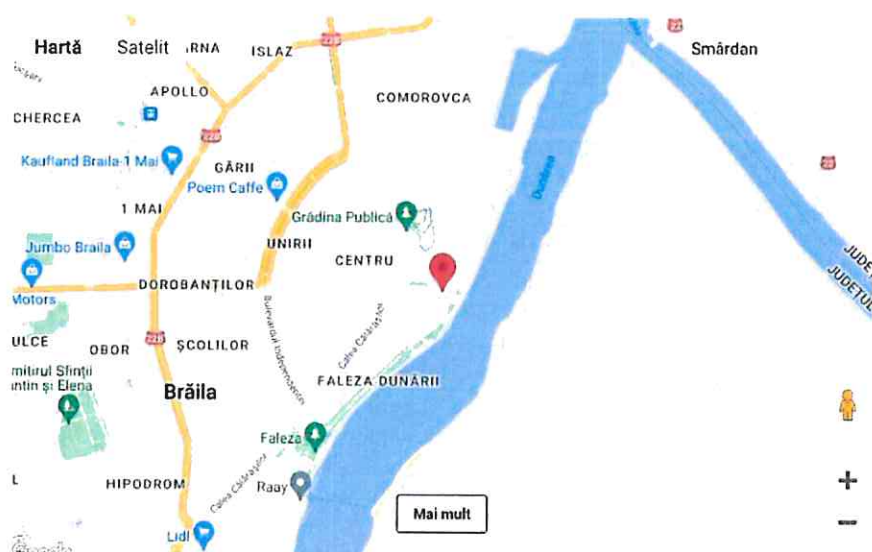
Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Media fără informații

Tip acces **asfaltat**

Imobilizări fără informații



Inchiriez sau vand teren intravilan Braila - Romimo.ro

romimo.ro

Inchiriez sau vand teren intravilan
Brăila, Brăila [Vezi pe hartă](#)

1 500 EUR negociabil

0722367121

Contul meu

+ Adaugă anunț



Bună! mă interesează oferta
dumneavoastră. Mă este valabilă?

+ Adaugă țipet 2

Trimite

Fă oferta

✓ Vizualizări: 408

▲ Raportează



Anca

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



imobiliare.ro

Descriere

Inchiriez teren suprafata 1800mp
intravilan
toate utilitatile
contract pe termen lung



ANEXA NR. 9

LA HCLM NR. 168/29.03.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL AND VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

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

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

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

Agribusiness Consulting

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

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

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Nicolae Caramfil nr. 87, etaj 6, sector 1, 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 pentru stabilirea chiriei de piață a terenurilor ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila descris în cuprinsul raportului.

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

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

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

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Cartier Hipodrom, Str. Hipodrom nr.3, Bl.G3, sc.1, parter (teren adiacent ap.2)	100367	100367	6,00	1,76	8,73
2	Str. Tineretului nr.46, Bl.A44, parter (teren adiacent ap.3)	95027	95027	13,00	1,76	8,77

Valoarea a fost stabilită de către un expert 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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

