

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRĂREA NR. 282
din 29.05.2024

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;

HOTĂRĂSTE:

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 nou contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 11,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Dudului nr. 4, bloc 28, sc. 1, parter, adiacent apartamentului nr. 2, proprietatea [REDACTAT] pentru intrare în legalitate – construire și închidere balcon, re compartimentare apartament (nerespectare AC nr. 1219/09.10.2007).

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 223/23.04.2024 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., potrivit **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre

(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 4,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Rânduncii nr. 1, bloc 37, sc. 6, parter, adiacent apartamentului nr. 102, proprietatea [REDACTED] pentru intrare în legalitate - extindere balcon edificat în baza autorizației de construcție nr. 505/09.06.2004, fără respectarea prevederilor acesteia.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 223/23.04.2024 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 **6,02 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A., potrivit **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(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 2,11 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Mioriței nr. 4, bloc H1, sc. 1, parter, adiacent apartamentului nr. 3, proprietatea [REDACTED] pentru construire balcoane și recompartimentare interioară apartament conform certificatului de urbanism nr. 717/13.06.2023, cu valabilitate până la 12.06.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 223/23.04.2024 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 **7,83 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A., potrivit **anexei nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(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 8,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, Calea Galați nr. 57, bloc C, sc. 2, parter, adiacent apartamentului nr. 22, proprietatea [REDACTED]

[REDACTED] pentru modernizare fațadă spațiu comercial, amplasare firmă luminoasă și realizare platformă acces și alee acces.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 4 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 223/23.04.2024 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 **4,3634 lei/mp/lună** conform actului adițional la contractul de închiriere nr. 20/14.07.2022, actualizat.

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

Art.2 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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

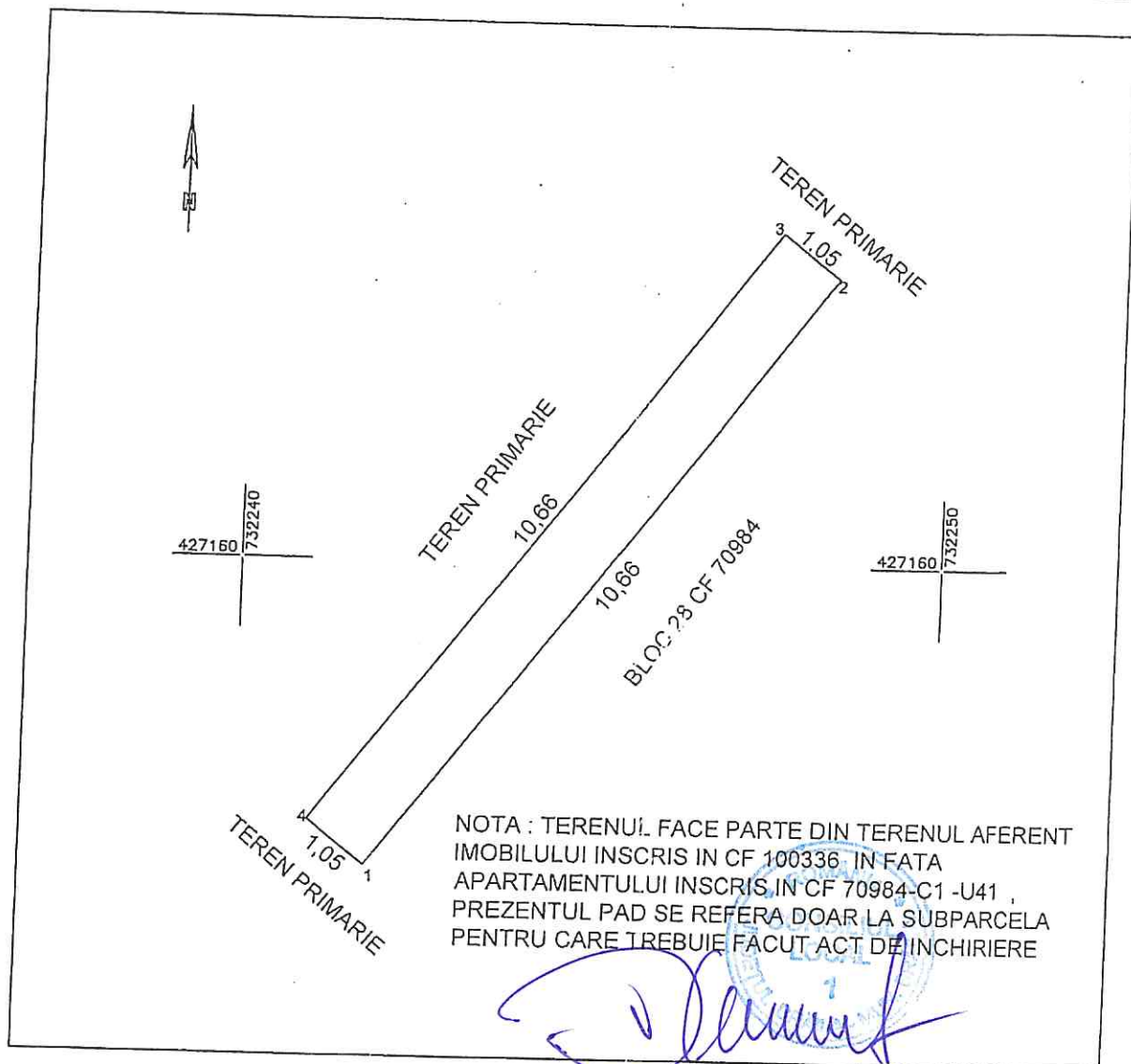
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

VALENTIN PĂTĂRLAGEANU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Scara 1:100			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	11 MP	mun.Braila str.Dudului nr.4 Bloc 28 scara 1 parter - teren aferent extindere apartament nr.2 CF 70984-C1-U41	
Cartea Funciara Nr.		UAT	Braila



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	11	TEREN PE CARE SE AFLA EDIFICATA O COTA DIN
	Total	11	BALCON AFERENT APARTAMENTULUI INSCRIS IN CF 70984-C1 -U41

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

SC AGROIMOBILIARA SRL Autorizatia categoria A seria RO-B-J nr. 2244 Autorizatia categoria C seria RO-BR-F nr. 0075 Conving executarea masuratorilor de teren, corectitudinea intreprinderii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu rezultatele teren STANESCU NICOLETA GARRIFTA Stampa si semnatura	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data Semnatura si stampila
---	--

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2024

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	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00	0,76	3,79
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00	1,21	6,02

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

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	27
ANEXA 1 – DOCUMENTE	28
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	46
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	49
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	53

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60390					
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	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00	0,76	3,79
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00	1,21	6,02

1.



2.



Chiria de piață:	
------------------	--

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00	0,76	3,79
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00	1,21	6,02

Data evaluării:	26.04.2024
Data inspecției:	18.04.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9763 LEI
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 terenurilor de mai jos:

Nr.crt	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00
2	Str. Rândunicii, Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00

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 = 4.9763 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: 26.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 26.04.2024

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 18.04.2024. 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. 68784/16.04.2024;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 75984/30.08.2023, impreuna cu Incheiere nr. 8315 din 25.09.2023;
- Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului scara 1:100;
- Calcul analitic al suprafetei imobilului;
- Plan de incadrare in zona scara 1:1000;
- Plan de situatie scara 1:200;
- Relevu vizat cadastral scara 1:100, pentru ap.2, Str. Dudului nr.4 Bloc 28, scara 1, municipiul Braila;
- Incheiere nr.14767 din 27.02.2024;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 14767 din 27.02.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- Certificat de Urbanism nr.1072 din 01.09.2023;
- Plan de Amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500.

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

Derogări 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	Locație	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00

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 înscriseri 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 11 mp, adiacent ap 2, este ocupat de o construcție.
2. La data inspecției terenul de 4 mp adiacent ap. 102 este ocupat de o construcție.

3. 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 reședința județului Braila, situat în sud-estul României, în Campia Română, unul dintre cele mai mari porturi din România, este situat la 200 km nord-est de București.

Braila a fost destinată să fie primul port maritim al Dunării, 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 suprafața orașului este redusă (aproximativ 3500 ha) și numărul populației este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se înscrie în rețeaua urbană din România în cadrul orașelor cu mare densitate a populației. La 1 iulie 2008, populația județului Braila număra 362352 locuitori, din care 235478 locuitori în mediul urban și numai 126874 în 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 supusă evaluării este amplasată în zona periferica si 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	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00

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 finațările 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-Deceembrie 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.

Proгноze 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 relevantă 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 piață și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chiriilor 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 11 mp, identificat cu nr cadastral 100336, situat în Brăila, Str.Dudului nr.4, Bl.28A5, sc.1, parter (teren adiacent ap.2), jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Dudului nr.4	Cartier Brailita	Cartier Brailita periferie	Zona Chercea
Data anunt/tranzactie	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Utilizare actuala	ocupat	liber	rezidentiala - ocupat	rezidentiala - ocupat
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	11	180	391	290
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	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. Dudului nr.4	Cartier Brailita	Cartier Brailita periferie	Zona Chercea
Comparabilitate		similara	inferioara	similara
Data anunt/tranzactie	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	considerat liber	liber	rezidentiala - ocupat	rezidentiala - ocupat
Comparabilitate		superioara	inferioara	inferioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	11,00	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
Similara		5	4	5
Inferioara		0	2	1
Superioara		3	2	2
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%
Valoarea ajustata (euro/mp)	103

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	11,00
Pret obtenabil proprietate	1.136
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	74
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala C	1,63
Venit brut efectiv	75
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	101
Chirie/luna	8
Chirie/mp/luna euro	0,76
Chirie/mp/luna lei	3,79

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 4 mp, identificat cu nr cadastral 100958, situat în Brăila Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102), jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Rândunicii	Zona Chercea	Zona Chercea periferie	Str. Rosiorilor
Data anunt/tranzactie	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Utilizare actuala	ocupat	ocupat	ocupat	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	4	124	250	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)	-	202	176	281
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str. Rândunicii	Zona Chercea	Zona Chercea periferie	Str. Rosiorilor
Comparabilitate		similara	inferioara	superioara
Data anunt/tranzactie	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	ocupat	ocupat	ocupat	liber
Comparabilitate		similara	similara	superioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	4,00	124	250	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		8	6	5
Inferioara		0	1	0
Superioara		1	2	4
Comparabilitate globala		superioara	inferioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	202	superioara
B	176	inferioara

Proprietatea evaluata		
C	281	superioara

Valoarea estimata (euro/mp)	189
minus ajustare pt negociere 15%	164
Marja de negociere	15,00%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	4,00
Pret obtenabil proprietate	657
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	43
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala A	0,87
Venit brut efectiv	44
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	58
Chirie/luna	5
Chirie/mp/luna euro	1,21
Chirie/mp/luna lei	6,02

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	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00	0,76	3,79
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00	1,21	6,02

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	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00	0,76	3,79
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00	1,21	6,02

(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 arhitectsefi@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 68764 / 10.04.2024

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. 41, 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.	11	Str. Dudului nr. 4, bloc 28, scara 1 parter (teren adiacent ap. 2)	100336	Extras de Carte Funciară nr. 100336 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
2	4	Str. Rândunicii, bloc 37, scara 6, parter (teren adiacent ap. 102)	100958	Extras de Carte Funciară nr. 100958 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Mentionăm 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. 41, următoarele documente: Extras de Carte Funciară și Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Vă mulțumim pentru colaborare!

ROMÂNIA
PRIMAR
Viorel M. DRĂGOMIR

ARHITECT SEF,

Arh. Corina Elena ANGHELESCU

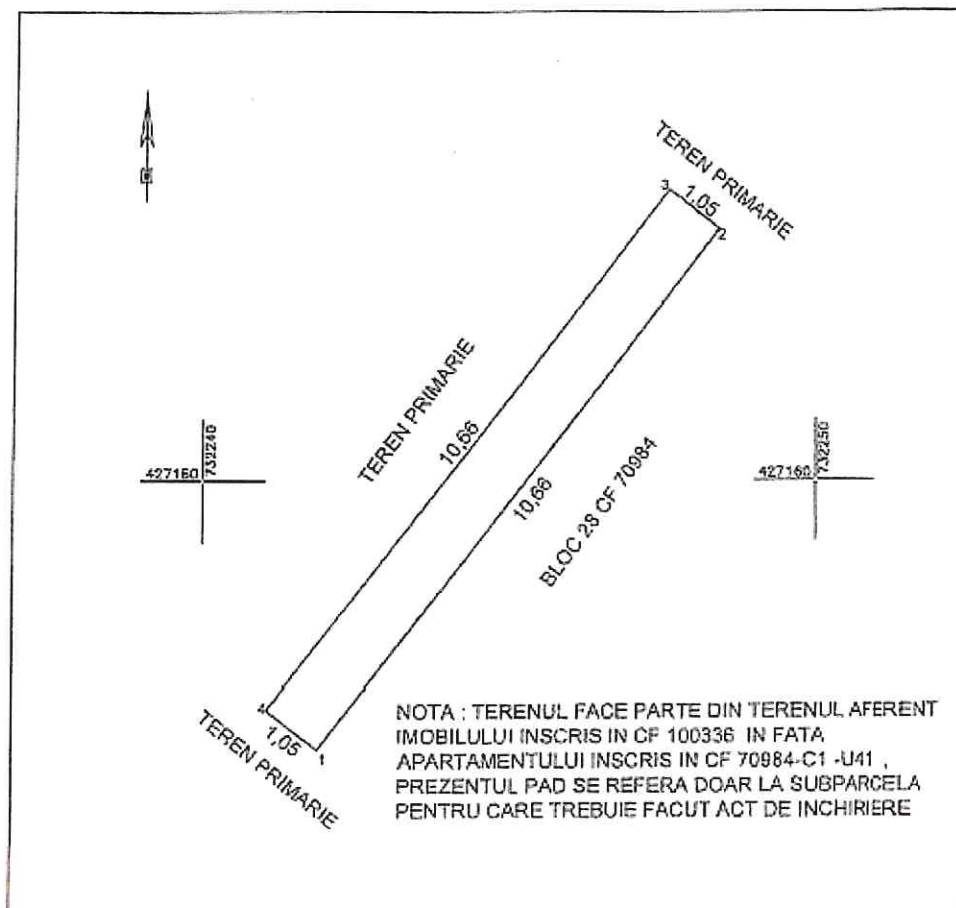
SEF SERVICIU C.E.C.A.L.P.

Radu BĂRGĂUAN

supr. C. 3. 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	11 MP	mun.Braila str.Ducului nr.4 Bloc 28 scara 1 parter - teren aferent extindere apartament nr.2 CF 70984-C1-U41	
Cartea Funciara Nr.		UAT	Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	11	TEREN PE CARE SE AFLA EDIFICATA O COTA DIN BALCON AFERENT APARTAMENTULUI INSCRIS IN CF 70984-C1 -U41
Total		11	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata masurata = 11 mp

SC AGROIMOBILIARA SRL Autorizatie de activitate nr. 0075/2019 Autorizatie de activitate nr. 0075/2019 Conferinta de evaluare a terenului, extinderea terenului intocmita de AGROIMOBILIARA SRL pe baza de plan cadastral cu nr. 0075/2019 STANESCU NICOLETA GABRIELA Stampila si semnatura		Inspector, Confirm. introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data Semnatura si stampila
---	--	--



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100336 Brăila

Nr. Carte	75984
Zila	30
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100155373944



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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Str. Cometei, Jud. Brăila, între B125-26-28-H1-H2-H3

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100336		9.434	Teren neîmprejmuit; parcare formată din 1624mp carosabil, 1074mp trotuare, 5980mp spații verzi și 756mp parcare, imobil cu limite nematerializate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
75984 / 30/08/2023			
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 126115, din 10/08/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 395, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public			

C. Partea III. SARCINI

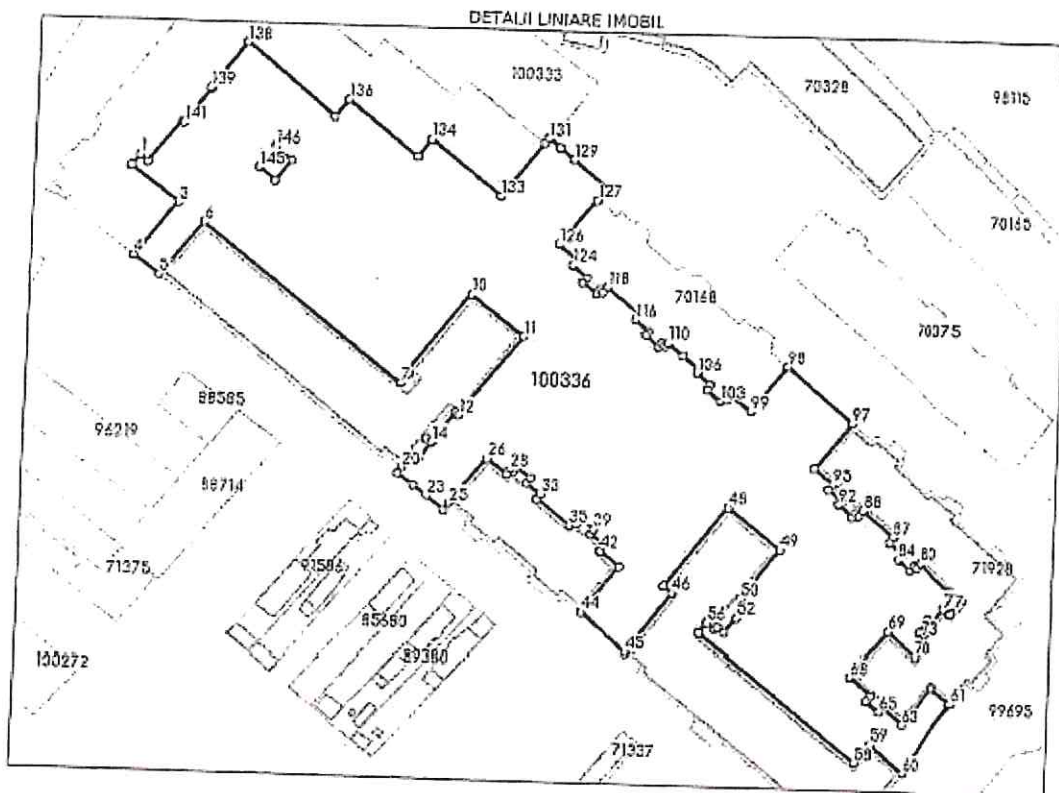
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 100336 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100336	9.434	parcare formate din 1624mp carosabil, 1074mp trotuare, 5980mp spații verzi și 756mp parcuri ;imobil cu limite nematerializate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	9.434	-	-	-	parcare

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	2.965	2	3	13.59	3	4	15.521
4	5	7.433	5	6	15.485	6	7	57.944
7	8	2.876	8	9	0.55	9	10	22.866
10	11	15.434	11	12	23.045	12	13	0.896
13	14	8.627	14	15	1.474	15	16	0.257
16	17	1.637	17	18	4.269	18	19	1.672
19	20	4.036	20	21	1.828	21	22	4.445

Carte Funciară Nr. 100336 Comuna/Draș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	3.991	23	24	5.083	24	25	2.048
25	26	13.317	26	27	5.79	27	28	1.452
28	29	0.901	29	30	1.271	30	31	4.078
31	32	1.364	32	33	4.193	33	34	1.484
34	35	9.554	35	36	1.489	36	37	1.024
37	38	1.361	38	39	3.968	39	40	1.321
40	41	4.115	41	42	1.523	42	43	5.692
43	44	13.256	44	45	13.414	45	46	17.047
46	47	2.494	47	48	23.024	48	49	15.274
49	50	14.168	50	51	2.129	51	52	3.972
52	53	4.162	53	54	1.905	54	55	0.744
55	56	2.434	56	57	2.876	57	58	46.227
58	59	5.445	59	60	10.303	60	61	19.749
62	62	5.616	62	63	11.449	63	64	6.264
64	65	1.584	65	66	3.722	66	67	1.522
67	68	6.531	68	69	13.274	69	70	8.817
70	71	3.91	71	72	1.581	72	73	0.999
73	74	1.454	74	75	3.828	75	76	1.475
76	77	4.394	77	78	1.564	78	79	3.727
79	80	13.006	80	81	1.575	81	82	0.962
82	83	1.674	83	84	3.99	84	85	1.572
85	86	4.222	86	87	1.6	87	88	9.392
88	89	1.577	89	90	0.955	90	91	1.268
91	92	4.183	92	93	1.16	93	94	4.113
94	95	1.574	95	96	5.741	96	97	13.238
97	98	19.7	98	99	13.267	99	100	5.815
100	101	1.536	101	102	0.892	102	103	1.205
103	104	4.063	104	105	1.211	105	106	4.274
106	107	0.801	107	108	4.901	108	109	0.081
109	110	4.65	110	111	0.995	111	112	1.067
112	113	1.131	113	114	3.938	114	115	0.925
115	116	4.099	116	117	1.522	117	118	9.762
118	119	1.51	119	120	0.988	120	121	1.222
121	122	4.01	122	123	1.398	123	124	4.244
124	125	1.55	125	126	5.622	126	127	13.275
127	128	3.636	128	129	10.043	129	130	4.182
130	131	3.332	131	132	1.555	132	133	15.547
133	134	20.514	134	135	5.04	135	136	20.453
136	137	4.962	137	138	25.872	138	139	13.244
139	140	0.498	140	141	10.004	141	142	0.501
142	143	11.717	143	144	2.4	144	145	26.852
145	146	5.879	146	147	4.876	147	148	5.879
148	1	4.876						

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

Carte Funciară Nr. 100336 Comuna/Draș/Municipiu: Brăila
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 drepturile reale precum și pentru dezbateră 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,

20-09-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

PETRUȚA TURIAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI IMOBILULUI

Adresa imobil:

mun.Braila str.Dudului nr.4 Bloc 28 scara 1 parter - teren aferent
extindere apartament nr.2 CF 70984-C1-U41

7. Calculul suprafetei de teren aferenta proprietatii a fost facut in mod analitic din
coordonatele punctelor de contur folosindu-se metoda:

$$2S=X_i(Y_{i+7}-Y_{i-7})$$

Coordonatele punctelor pe contur sunt:

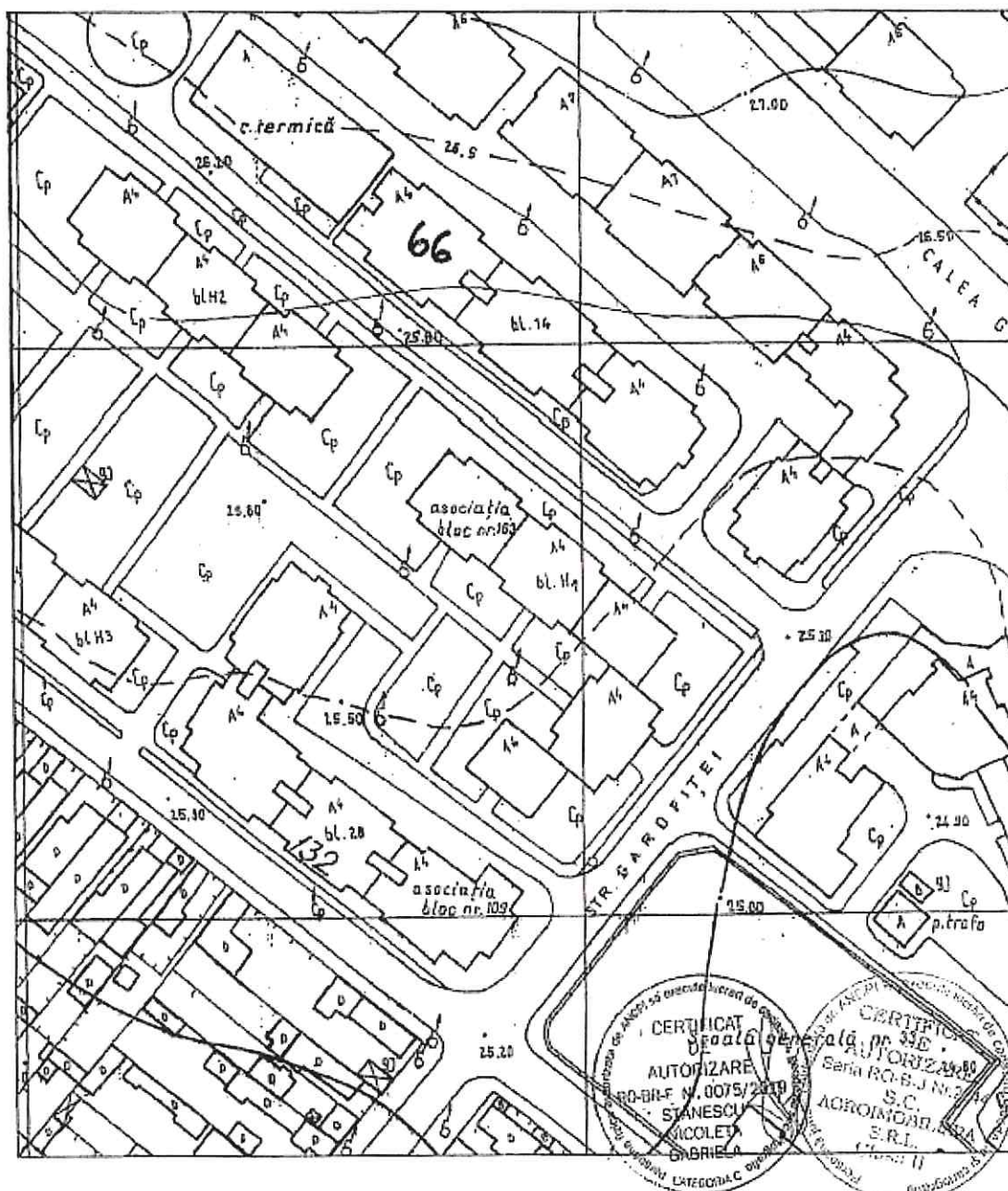
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	427155.638	732241.885
2	427164.072	732248.404
3	427164.715	732247.573
4	427156.280	732241.054

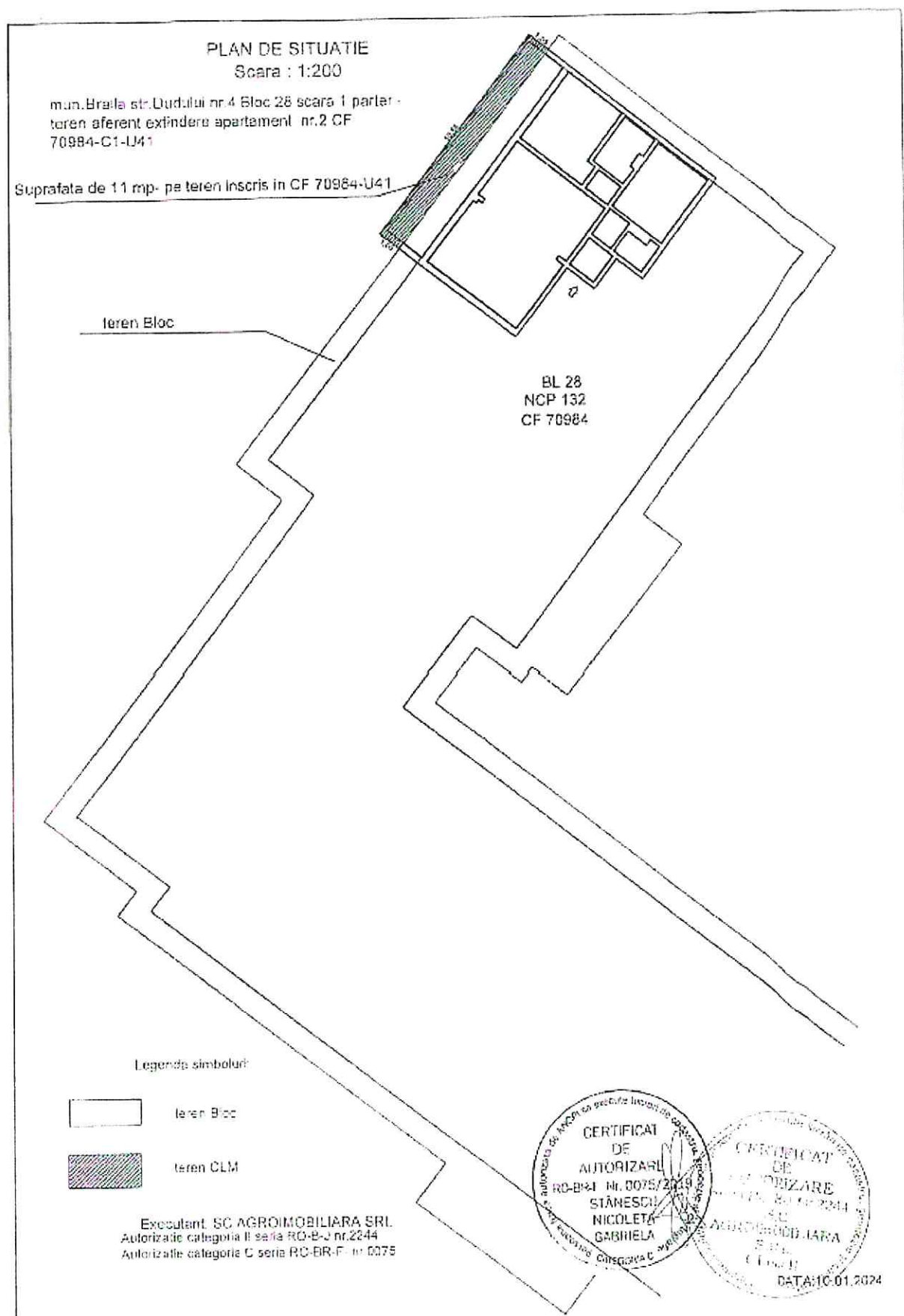
Suprafata obtinuta in urma efectuarii calculului(mp): 11

DATA 23.01.2024



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SCARA 1:1000
IMOBIL DIN MUN.BRAILA STR. DUDULUI NR.4 BLOC 28
SCARA 1 APARTAMENT 2

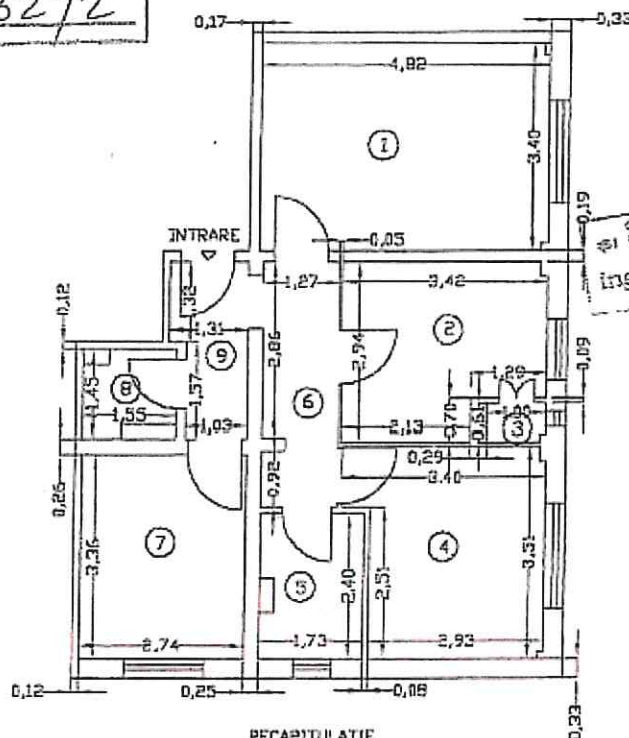




JUDETUL BRAILA
TERITORIUL ADMINISTRATIV : MUNICIPIUL BRAILA
COD STRUTA : 42682
ADRESA : STR. DUDULUI NR.4, BLOC 2B, SCARA 1, AP. 2, PARTER
ANSAMBLUL VIDIN (IN ACTE ANSAMBLUL PROGRESUL)
NR. CADASTRAL :

RELEVUL APARTAMENT
SCARA 1 : 100

Nr. cadastral provizoriu
132/2



8750 25.101
OFICIUL CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ing. SCARLET GHEORGHE
CONSILIER

RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp.)
1	Canera de zi	16.35
2	Bucatarie	9.15
3	Canara	0.61
4	Decoritor	10.72
5	Bale	4.01
6	Hol	4.59
7	Decoritor	9.21
8	WC	1.93
9	Vestibul	3.35
Total suprafata utila		60.32

EXECUTANT : ING. G. RITZI

DATA : 17.07.2006



Cod verificare



100164678809

Incheiere Nr. 14767 / 27-02-2024



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

Dosarul nr. 14767 / 27-02-2024

INCHEIERE Nr. 14767

Inspector: CARMEN VLAS

Registrator: CAMELIA FURTUNA

Asistent registrator: BOGDAN NOROCEL CASARU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.4077/26-01-2024 emis de MUNICIPIUL BRAILA;
-Act Administrativ nr.325/30-09-2011 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 100958
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE - pana la prezentarea hotararii de guvern mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniu public, sub B.1 din cartea funciara 100958 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:

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,

28-03-2024

Registrator,

CAMELIA FURTUNA

Asistent Registrator,

BOGDAN NOROCEL CASARU

Inspector,

CARMEN VLAS

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

*) 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 ANCPI

Document conține câmpuri date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la www.ancpi.ro sau la oficiul de emitere

Pagina 1 din 2



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Căte Funciară Nr. 100958 Brăila

Nr. cerere	14767
Ziua	27
Luna	02
Anul	2024
Cod verificare 100164676809	

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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Str. Randunicii, Bl. 37, Sc. 6, Et. parter, Ap. adiacent ap 102, Jud. Brăila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100958	4	Teren împrejmuit; teren Domeniu Public aferent extindere apartament inscris in Cartea Funciara 70862-C1-U21

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14767 / 27/02/2024 Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 4077, din 26/01/2024 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE - pana la prezentarea hotararii de guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 100958 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

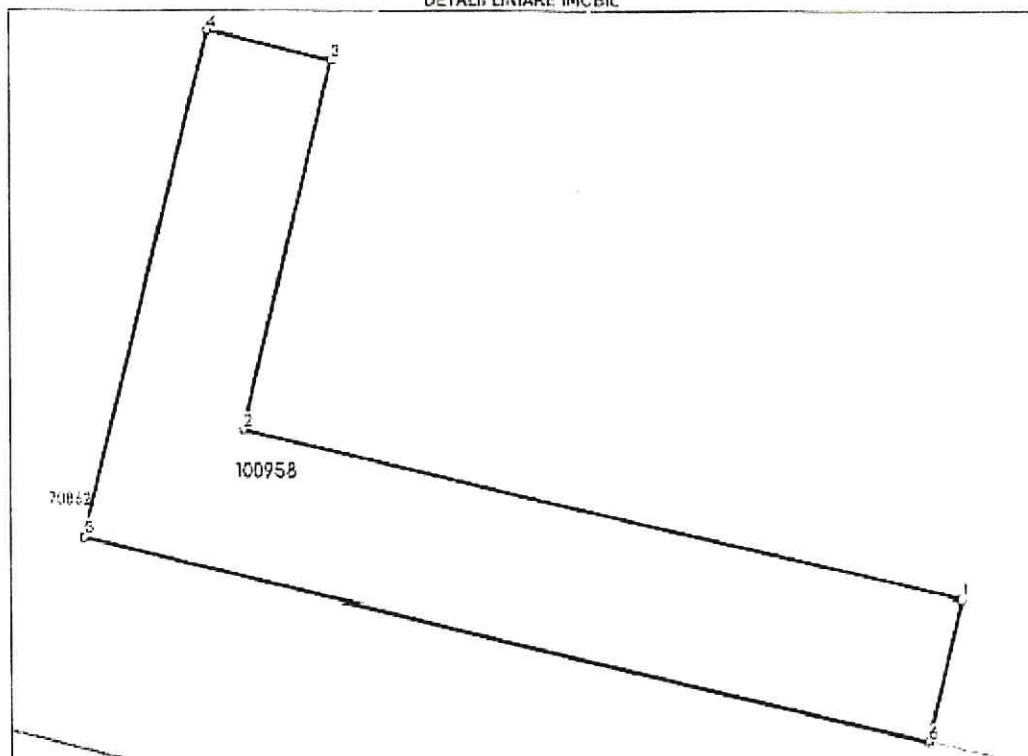
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100958	4	teren Domeniu Public aferent extindere apartament înscris în Cartea Funciara 70862-C1-U21

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.622
2	3	1.85
3	4	0.623
4	5	2.549
5	6	4.266
6	1	0.709

Carte Funciară Nr. 100958 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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

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 drepturile reale precum și pentru dezbateră 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,

19-03-2024

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

BOGDAN NOROCEL CASARU

(parafa și semnătura)

Referent,

____/____/____

(parafa și semnătura)

ANEXA NR. 16

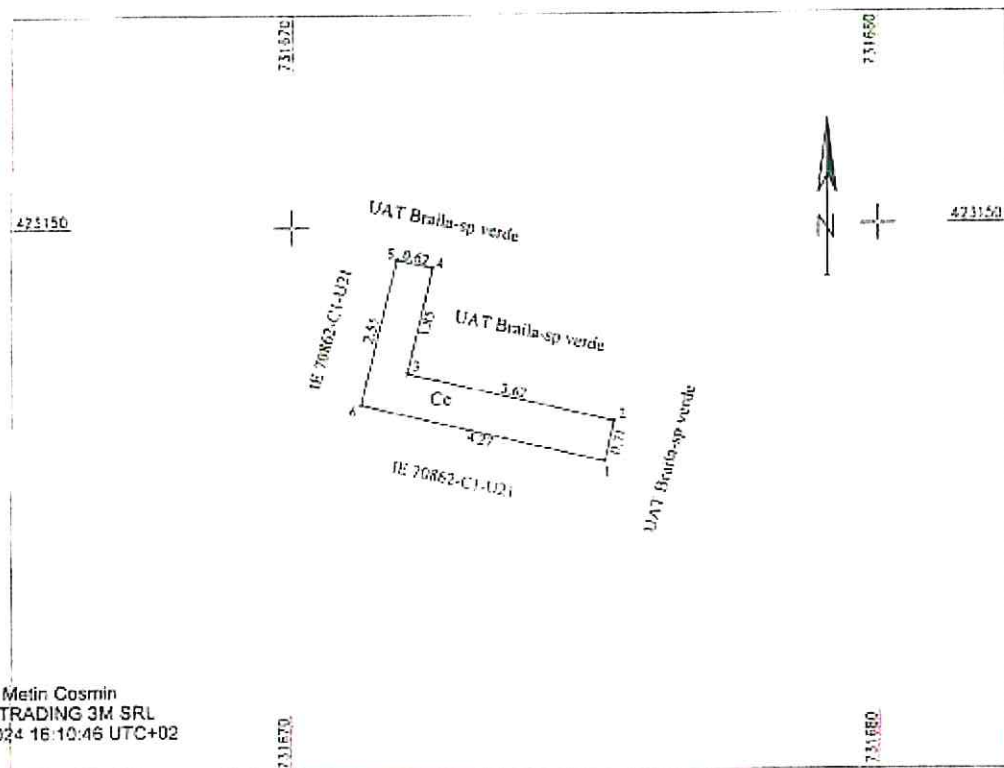
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:100

14767 din data 27-02-2024

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mpi)	Adresa imobilului
100958	4	Str. Randunicii, Nr. 1, Bl. 37, Sc. 6, parter, adjacent Ap. 102

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila



Mocanu Metin Cosmin
O = SC TRADING 3M SRL
26/02/2024 16:10:46 UTC+02

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	4	liniile materializate de constructie
Total		4	teren Domeniu Public aferent extinderi apartament in scris in Cartea Funciara 70862-C1-U21

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4mp
Suprafata din acte = 4mp

CERTIFICAT
DE AUTORIZARE
PENTRU
CONSTRUCȚII
PENTRU
SC TRADING 3M SRL
Data februarie 2024

Carmen
Vlas
Comisat de atribuirea documentelor de introducere a imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Digitally signed by
Carmen Vlas
Date: 2024.03.06
Comisat de atribuirea documentelor de introducere a imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100958 / UAT Brăila



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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	14767
Ziua	27
Luna	02
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 100958 / UAT Brăila

TEREN Intravilan

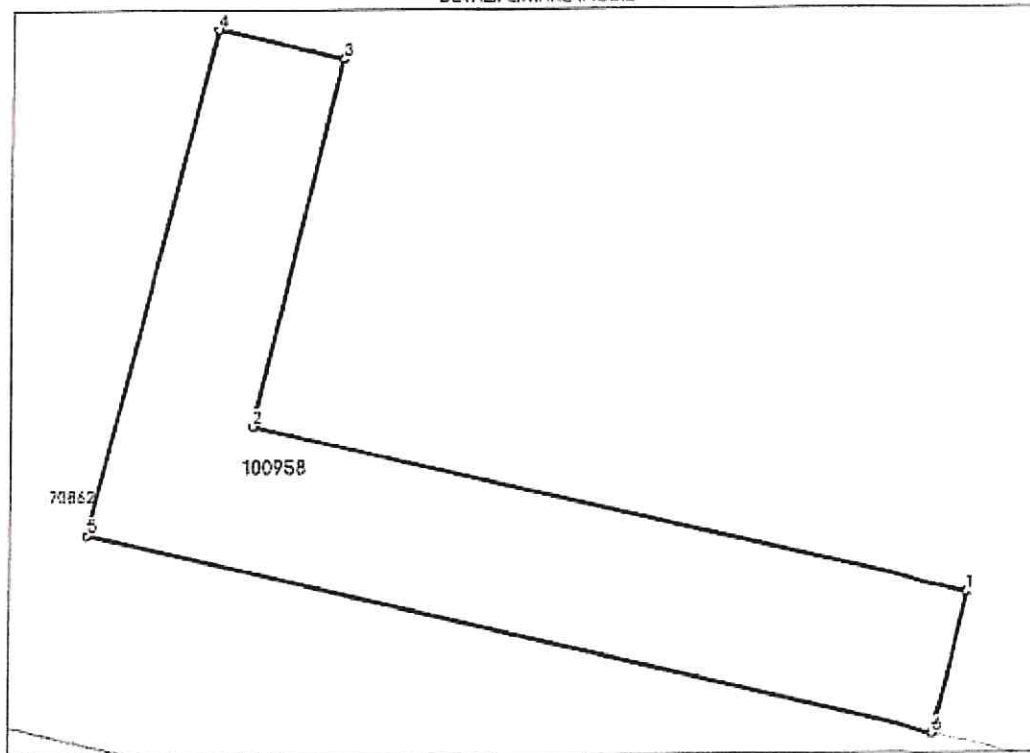
Adresa: Loc. Braila, Str Randunicii, Bl. 37, Sc. 6, Et. parter, Ap.
adiacent ap 102, Jud. Braila

Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
100958	4	teren Domeniu Public aferent extindere apartament inscris in Cartea Funciara 70862-C1-U21

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100958 / UAT Brăila

Incadrare în zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 100958 / UAT Brăila

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	4			
	TOTAL:		4			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	3.622
2	3	1.85
3	4	0.623
4	5	2.549
5	6	4.266
6	1	0.709

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 06-03-2024
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

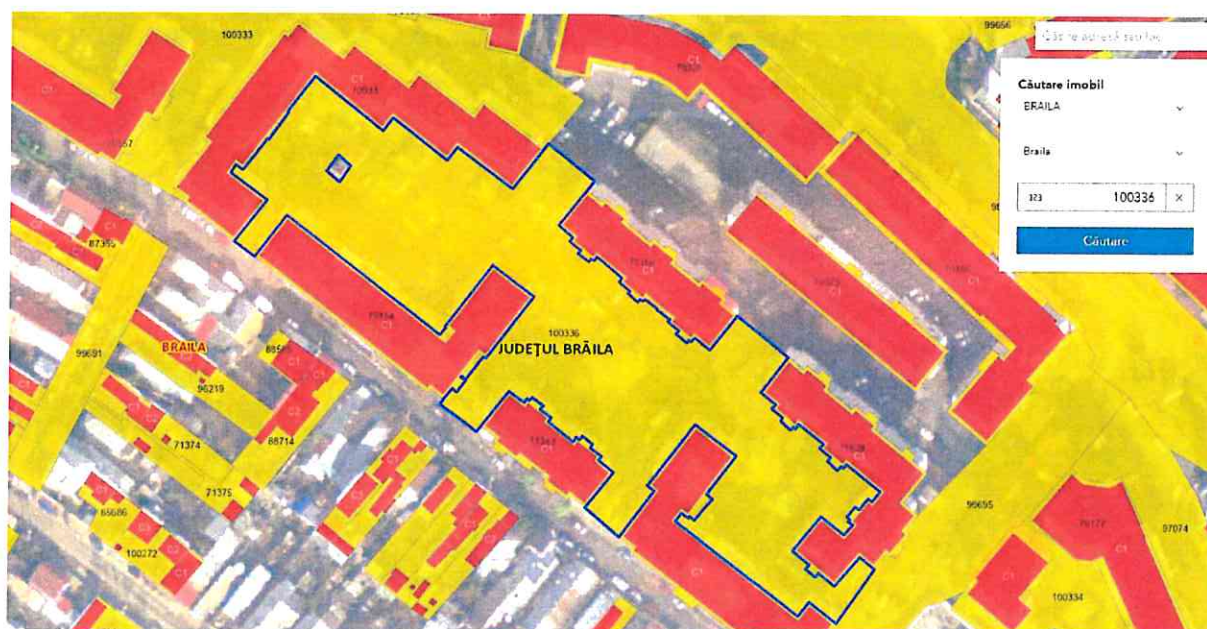
Consilier/Inspector de specialitate,

CARMEN VLAS

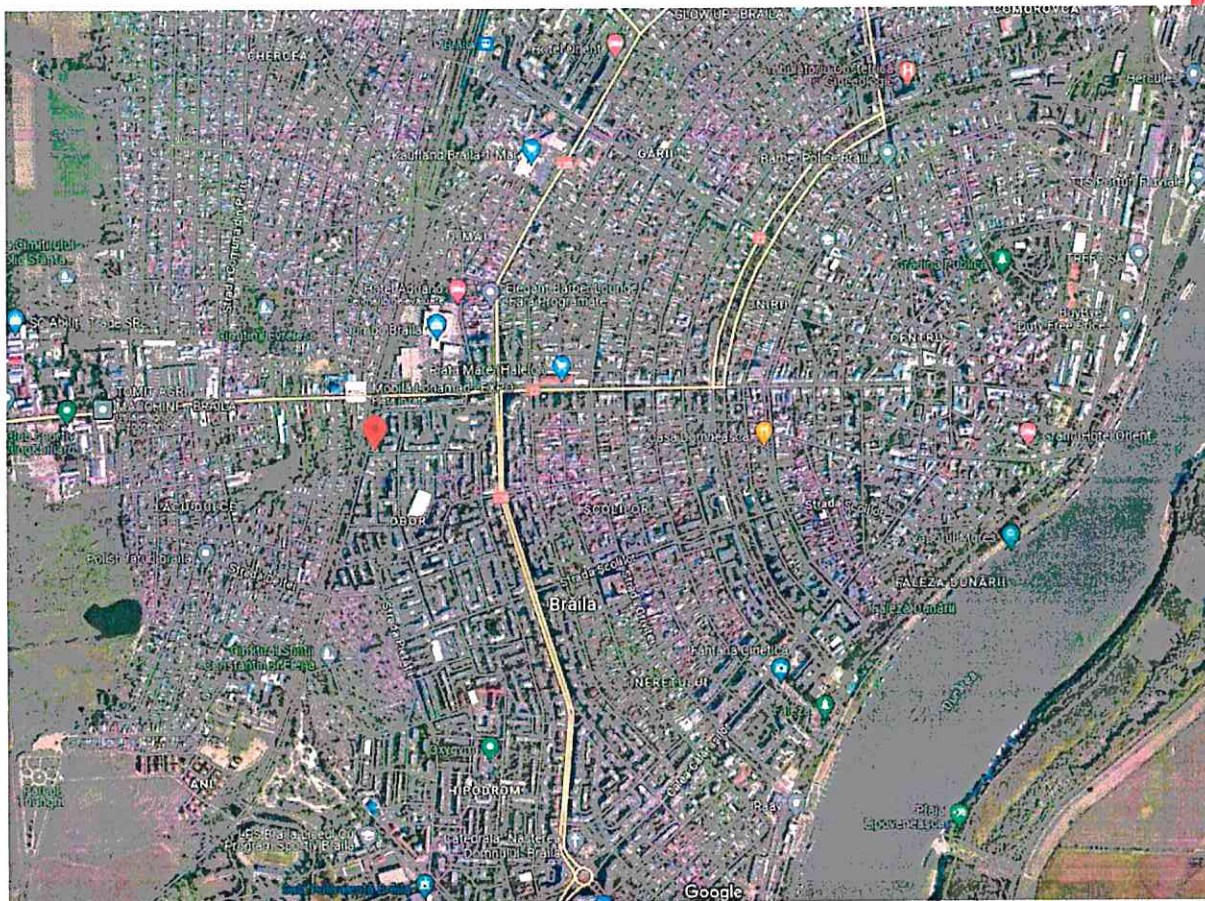
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

LOCALIZARE Str. Dudului nr.4, Braila





Pagina |47





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

FOTOGRAFII - Str Dudului nr.4, Braila







FOTOGRAFI – Str. Randunicii, Braila





ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile teren - Str. Dudului

Comparabila A : Vand teren intravilan • Braila, Braila - Publi24

Teren intravilan

23 000 EUR negociabil

Braila, Braila Vezi pe hartă

Minutul din 2024-04-18 la ora 14:15



0722987585

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 1703

Reportează



Dany

Vezi toate anunțurile

Urmărește

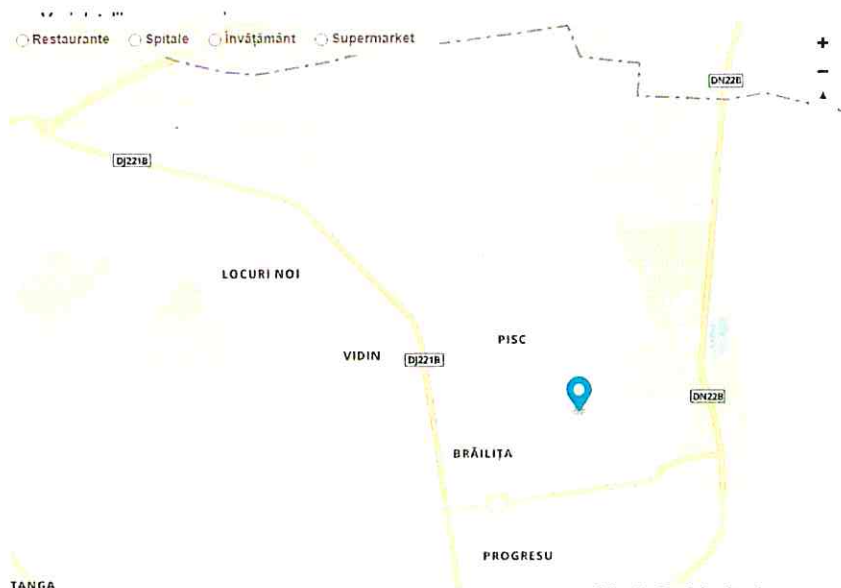
Distribuie anunțul pe





Descriere

Vând teren intravilan, in Brăila, cartier Brăilița, ST 180 mp, D 9,6 m, poziție bună, aproape de mijloace de transport în comun.



TANGA

Comparabila B: [Vand teren pentru casa-Brailita Braila • OLX.ro](#)



FIRMA



For You Serv
Pe OLX din septembrie 2011
Activ ieri la 17:37

Trimite mesaj

074 553 1769

Mă multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Brăila,
Brăila



DETALII FIRMA

Postat 29 martie 2024



Vand teren pentru casa-Brailita

43 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

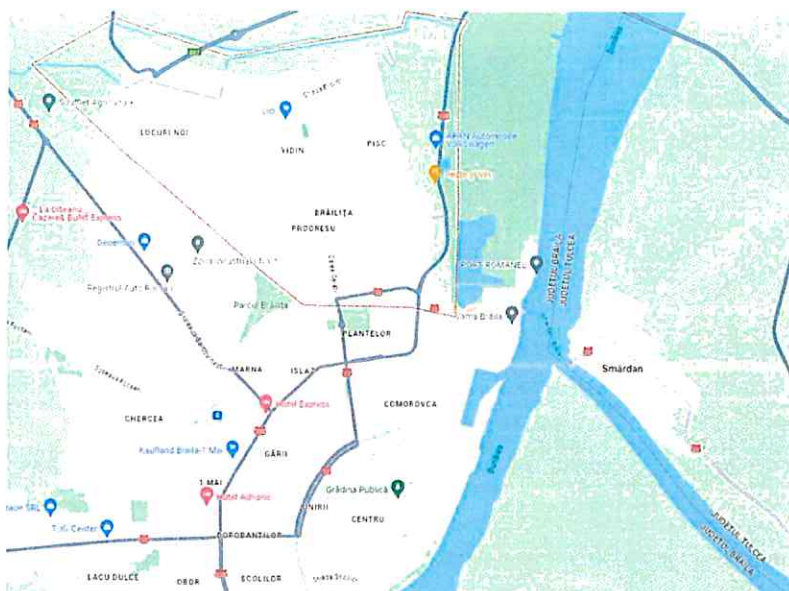
Firma

Suprafata utila: 391 m²

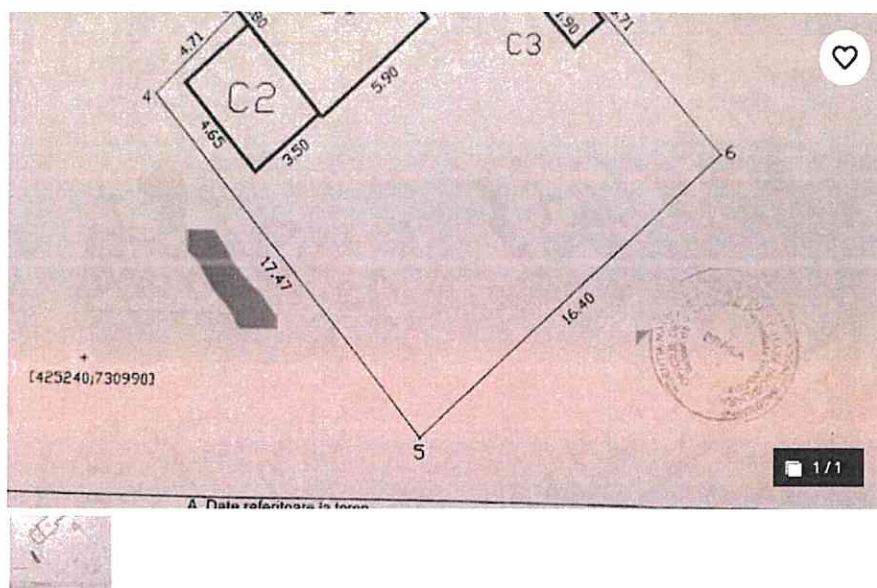
Extravilan / Intravilan, Intravilan

DESCRIERE

Vând teren pentru casa, Cart. Brăilița, sup. teren-391mp, deschidere stradală-9m, apă, canalizare și electricitate sunt pe teren. Pe teren se afla o casa din caramida, aflată într-o stare structurală perfectă care necesită să fie complet renovată, construcția nu reprezintă un impediment pentru o viitoare construcție nouă, terenul fiind liber în proporție destul de mare. Preț: 43000 euro-neg.



Comparabila C: https://www.storia.ro/ro/oferta/chercea-teren-290-mp-dubla-deschidere-IDtMwG.html?_gl=1*1ffp2dl*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA.



Topala Florinel II
Agentie
0733 402 443

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 / 2000

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

Chercea -Teren 290 mp - dubla deschidere

Brăila, Brăila

37 000 €

128 €/m²

Propune un preț

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	290 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Prezentare generală

Suprafață utilă	290 m²
Locație	urba
Vizionare la distanță	Cere



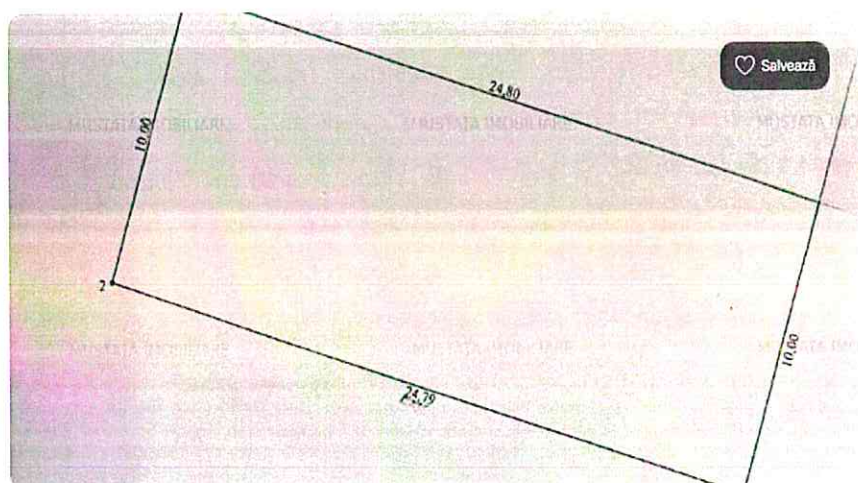
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/chircea/teren-constructii-de-vanzare-XDMF1300J?lista=309162384&listing=1&pagina=lista&imoidusr=44809&gl=1*vp015g*up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIj-DX5NjYhQMv76hoCR2FCgLyEAAYASAAEgKit_D_BwE

Teren zona Chircea, între Sos baldovinesti si Calea Ferata

21.000 €

Rate de la 078 Ron luna Simulează credit

Brăila, zona Chircea - Vezi hartă



Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 100 156
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Descriere

Teren zona Chircea, între Sos baldovinesti si Calea Ferata, suprafata totala 248mp, deschidere 10m, apa si canalizare pe loc, toate la zi, pret negociabil

Specificatii

Suprafata teren	248 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	10 m
Nr fronturi	1

Descriere

Teren zona Chircea, între Sos baldovinesti si Calea Ferata, suprafata totala 248mp, deschidere 10m, apa si canalizare pe loc, toate la zi, pret negociabil

Specificatii

Suprafata teren	248 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	10 m
Nr fronturi	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Iluminat stradal

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%



Comparabile teren - Str. Randunicii

Comparabila A: <https://lajumate.ro/id-14166-teren-124-mp-cu-deschidere-15-m-zona-chercea-15397016.html>



Autentificare

Creare Cont

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Terenuri din:

Judetul Braila

Braila

Cazasu

Chiscani

Varsatura

Lacu Sarat

Insuratel

Faurei

Lanurile

ID 14166 - Teren 124 mp cu deschidere 15 m, zona Chercea

Braila, Braila

Acum 2 săptămâni

25.000 EUR



Salvează
anunțul



Viorel
COMANIE

0784233252

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Abonare

Cautari Frecvente:

Teren



homeZZ TELEFONATA

Închiriază-ți electronicele pentru casa ta

VEZI AICI >>

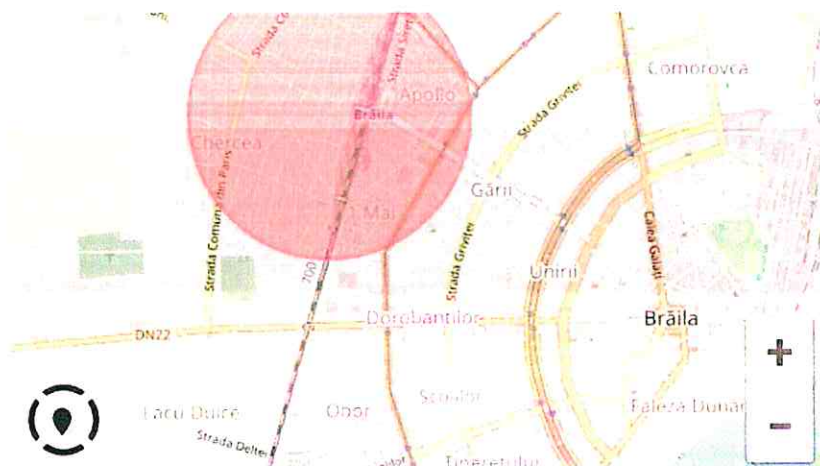
Zona	Chercea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	124
Front stradal (metri)	15	Utilități	Nu

✓ Construcție pe teren

Teren intravilan de construcții zona Chercea

- * Suprafața teren 124 mp
- * Casa demolabilă din paianță de 60 mp
- * Deschidere 15 m
- * Disponibil imediat

ID 14166
&11



Comparabila B: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/250-mp-teren-vanzare-chercea-2663933>



Agentie
44.000 €

1/4
3 zile în urmă

Salvează
 Distribuie

44.000 €

Contactează vânzătorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 02.04.2024
 Actualizat pe: 19.04.2024

Teren pe colț 250 mp Deschidere 18
și 17 m Toate utilitățile

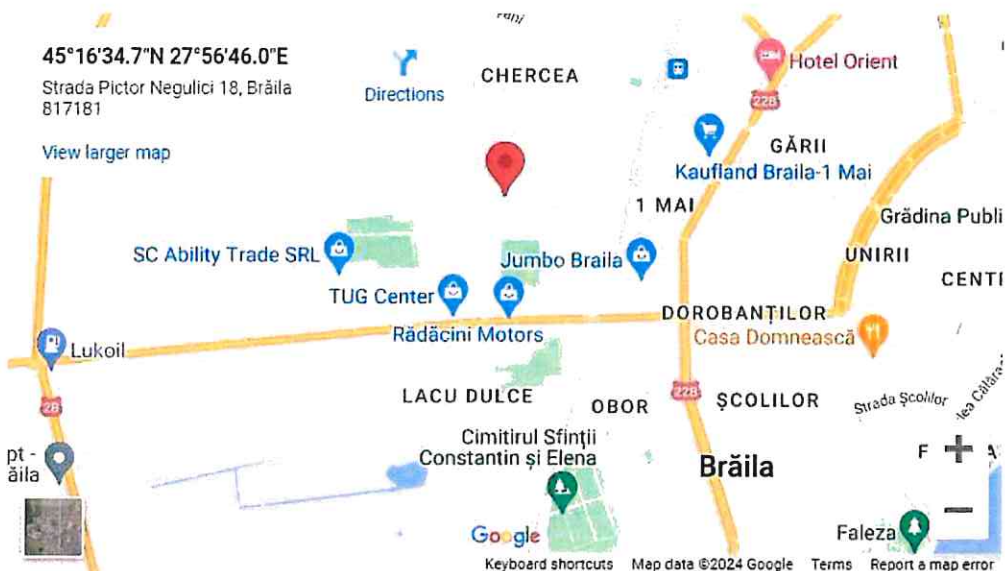
Sesizează o problemă

Preț / m ² :	176 €	Suprafață utilă	250 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Se vinde teren in suprafata de 250 mp cu casa batraneasca pe teren * Deschidere dubla de 17 si 18 m * Casa se poate demola pentru constructia unei cladiri noi * Beneficiaza de toate utilitatile: apa, gaze, canalizare si curent electric ID 16809 &03 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Hartă



Vezi harta

Comparabila C: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-braila/gig632ih8i9476d41i91edg415040231.html?_gl=1*1gvsnh9*_up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIj5uUt9zYhQMVDYpoCROiegXiEAAYaIAAEgLNn_D_BwE

Teren intravilan, loc de casa Braila

90 000 EUR negociabil

Braila, Braila Ultracentral Vezi pe harta

0766492058

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 673

Reportează

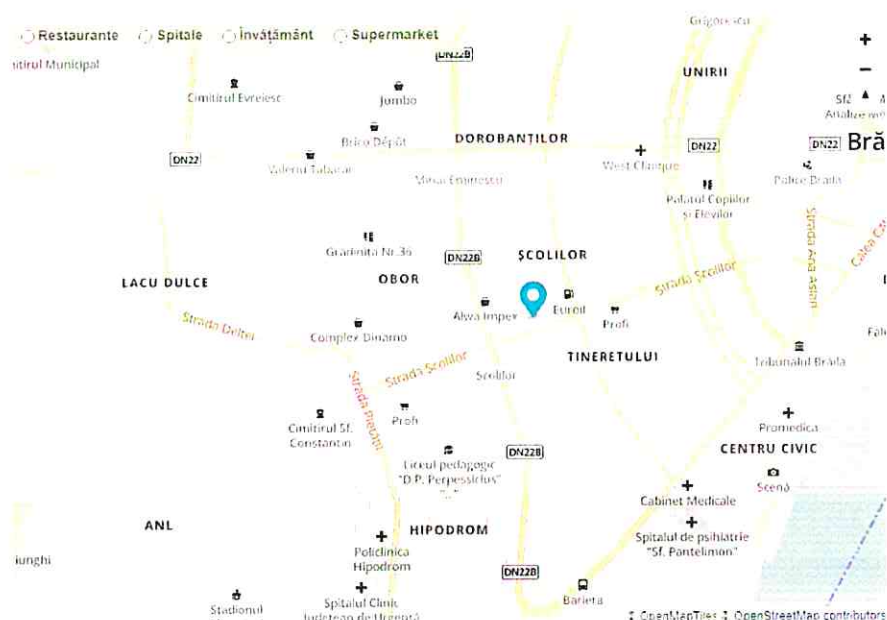


Elena Chira

Vezi toate anunțurile

Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/301dh7efi1027437dge93961hd6776ge.html? gl=1*1ewg1pj* up*MQ..&gclid=EALalQobChMIj5uUt9zYhQMVDYpoCR0iegXiEAAYAiAAEgLn D BwE

Vand teren

Brăila, Brăila Vezi pe hartă

Specificații

Suprafata terenului 319,0 m²

Descriere

Teren suprafata 319m patrati langa Piata Concordia Str Rosiori nr 7B

150 EUR

0744550775

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier

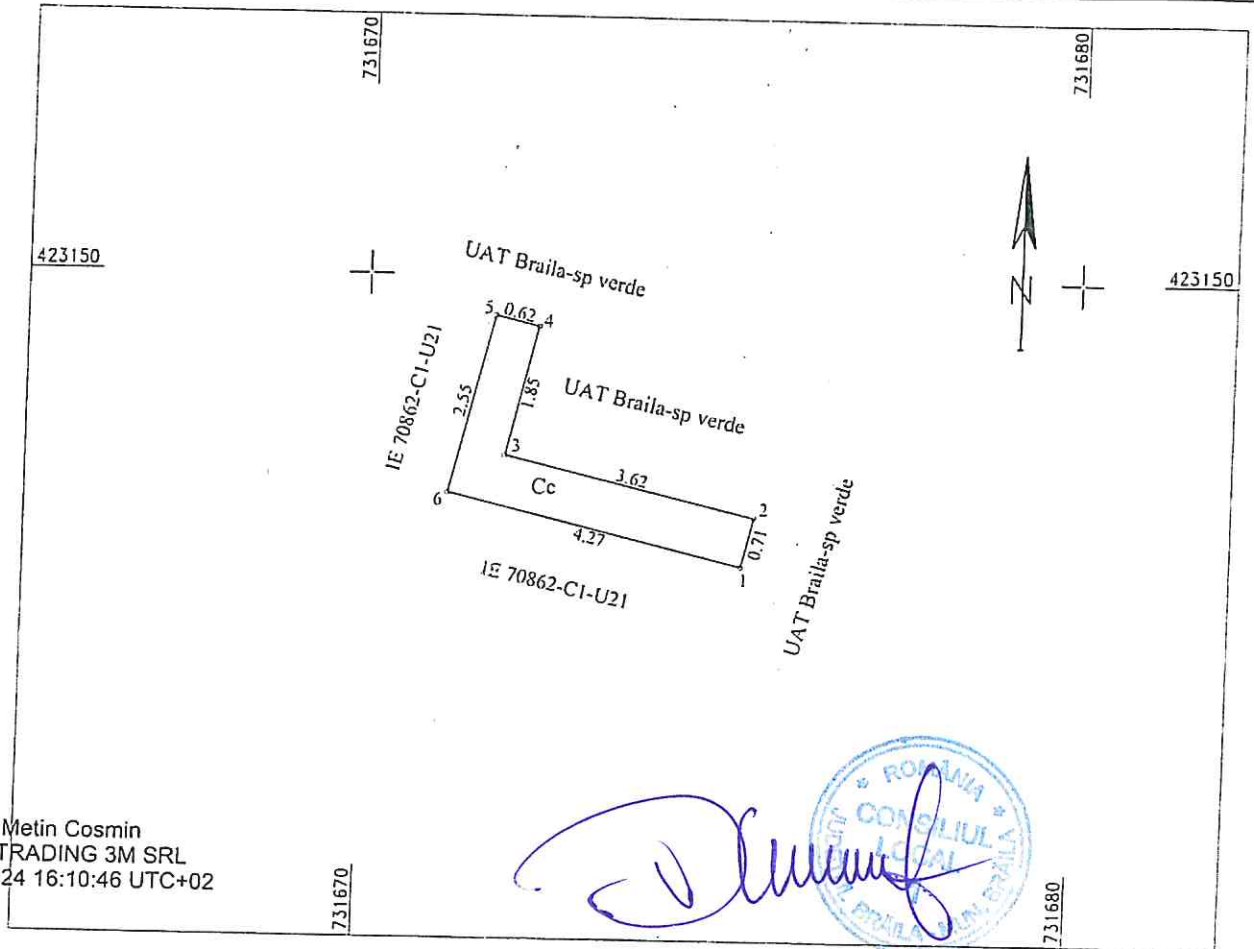
Contactează vânzătorul



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

14767 din data 27-02-2024

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
100958	4	Str. Randunicii, Nr.1, Bl. 37, Sc. 6, parter, adjacent Ap. 102
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



Mocanu Metin Cosmin
O = SC TRADING 3M SRL
26/02/2024 16:10:46 UTC+02

[Signature]



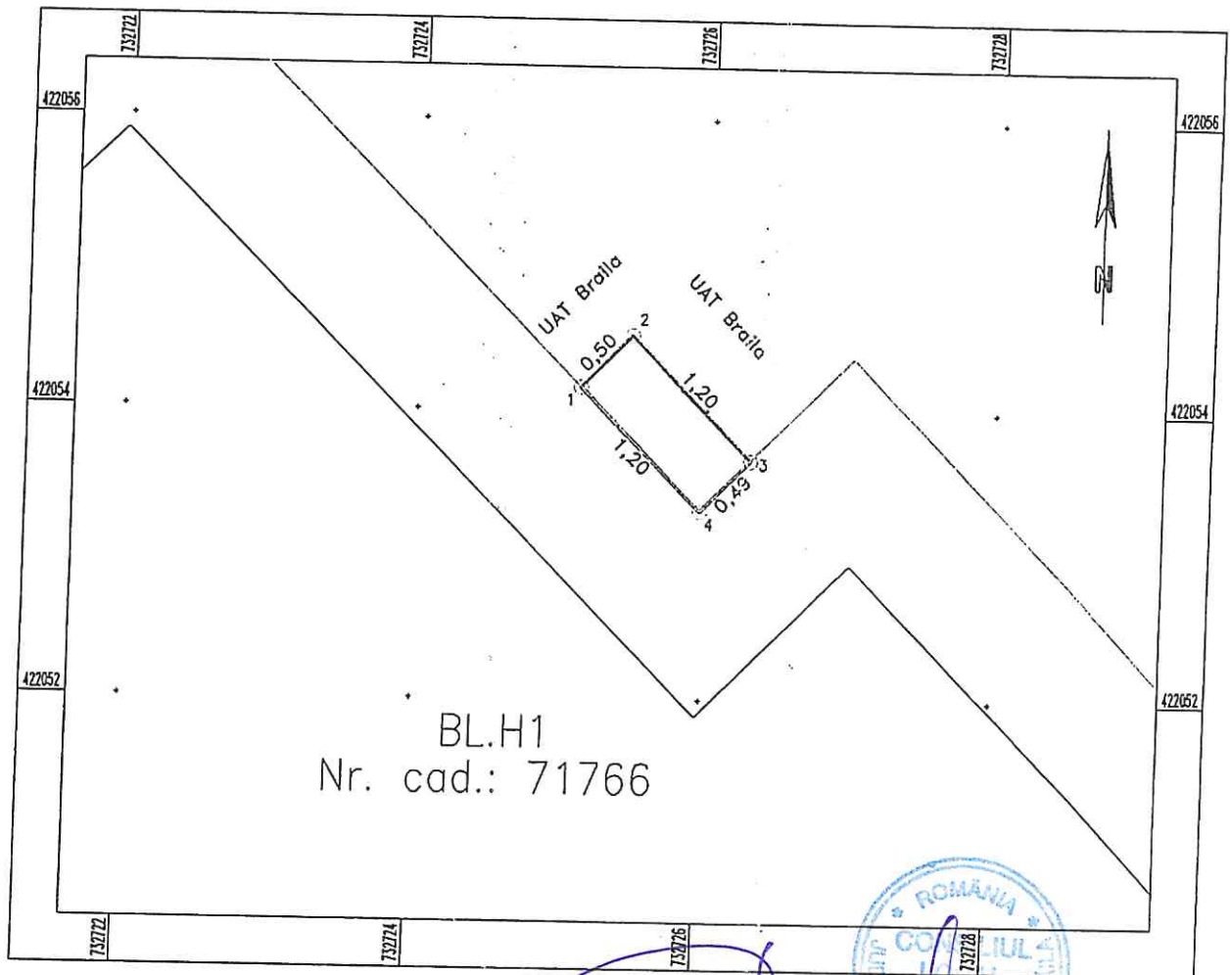
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
I	Cc	4	limite materializate de constructie teren Domeniu Public aferent extindere apartament inscris in Cartea Funciara 70862-C1-U21
Total		4	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-		
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 4mp			
Suprafata din acte = 4mp			
CERTIFICAT SC TRADING 3M SRL DE PRIMIRE Mocanu Metin Cosmin AUTORIZAREZATIFICARE ROG-B nr 2073-Cla III Seria ROG-B nr 100958-B-F nr 0756-categ A SC TRADING Metin - Cosmin confirmarea masurarii terenului corectarea in teminul documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Clasa III Data februarie 2024		Carmen Vlas Digitally signed by Carmen Vlas Date: 2024.03.06 confirm atribuirea numarului de introducere a imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
	1	Intravilan Braila, Strada Mioritei, nr. 4, bloc. H1, sc. 1, et. parter, adiacent apartament 3	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	ANEXA NR 4.1

LA HCM NR-282/29.05.2024



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	1	Teren ampliat pe domeniu public
TOTAL		1	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1 mp

Executant: P. E. Cucos Simon

CERTIFICAT
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea integritatii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Seria RO-BR-F.Nr. 0082

SEMNATURA SI STAMPILA
CUCOS SIMON

Data: 07.11.2023

Inspector

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

Semnatura si pavarfa

Data.....

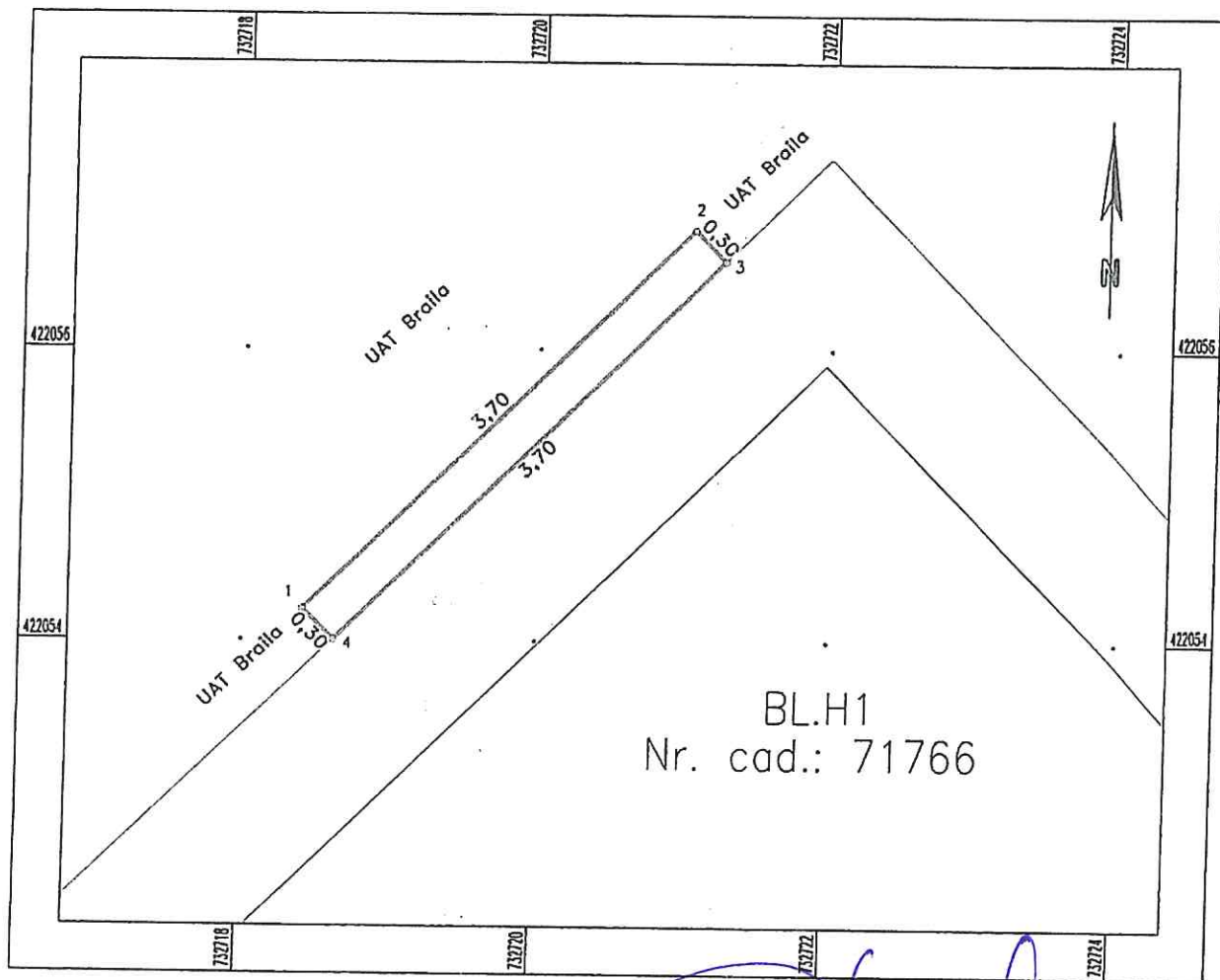
Stampila B.C.P.I.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (inp)	Adresa imobilului	
	1	Intravilan Braila, Strada Mioritei, nr. 4, bloc. H1, sc. 1, et. parter, adiacent apartament 3	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	ANEXA NR. 4.2

LA HCM NR. 282/29.05.2024



[Handwritten signature]

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	1	Teren amplasat pe domeniu public
TOTAL		1	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 1 mp			
Executant: P.F.A. CUCOS SIMON Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 07.11.2023		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si pargafa Data:..... Stampila B.C.P.I.	

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2024

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	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00	1,57	7,83

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

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	10
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	25
ANEXA 1 – DOCUMENTE	27
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	36
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	36
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	36

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60400
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.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00



Chiria de piață:

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00	1,57	7,83

Data evaluării:	26.04.2024
Data inspecției:	18.04.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9763 LEI
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



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

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

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

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

Membru Titular

Florescu Adriana Rodica

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 terenurilor de mai jos:

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00

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 = 4.9763 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: 26.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 26.04.2024

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 18.04.2024. 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. 159493/17.04.2024;
- Memoriu Tehnic Justificativ
- Plan de Incadrare în zona scara 1:500;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:50;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 27284/08.04.2024;

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 asemenea, 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.

Ipozeze 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

Derogări 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	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00

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

La data inspecției terenul de 2 mp, adiacent ap 3, este ocupat de o construcție.

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 în sud-estul Romaniei, în 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 rețeaua 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 periferica si 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	Str. Dudului nr.4, Bl.28, scara 1, parter (teren adiacent ap.2)	100336	100336	11,00
2	Str. Rândunicii , Bl.37, scara 6, parter (teren adiacent ap.102)	100958	100958	4,00

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 finațările 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.

Proгноze 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 oferată 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 relevantă 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 comparabilele 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 piață și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chiriilor 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 101083, situat în Brăila, Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adjacent apartament nr.3, parter, jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Mioritei nr.4	Zona Izlaz -Calea Calaras	Str. Scolilor	Mihai Bravu intersectie cu Calarasilor
Data anunt/tranzactie	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Utilizare actuala	Ocupat	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	2	253	320	255
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	constructie demolabila	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	209	281	294
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str. Mioritei nr.4	Zona Izlaz -Calea Calarasi	Str. Scolilor	Mihai Bravu intersectie cu Calarasilor
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	apr.24	apr.24	apr.24	apr.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	253	320	255
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	constructie demolabila	nu	nu
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Similara		5	5	5
Inferioara		1	0	0
Superioara		3	4	4
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Pret (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	209	inferioara
B	281	superioara

Proprietatea evaluata		
C	294	superioara

Valoarea estimata (euro/mp)	245
minus ajustare pt negociere 15%	213
Marja de negociere	15,00%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	2,00
Pret obtenabil proprietate	427
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	28
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala B	0,57
Venit brut efectiv	28
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	38
Chirie/luna	3
Chirie/mp/luna euro	1,57
Chirie/mp/luna lei	7,83

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	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00	1,57	7,83

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	Str. Mioritei nr.4, Bl H1, scara 1, adiacent apartament nr.3, parter	101083	101083	2,00	1,57	7,83

(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@pmb.ro arhitectsef@pmb.ro www.primariabr.ro

Nr. 459493 / 17.04.2024

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. 42, 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	Str. Mioriței nr. 4, bloc H1, scara 1, adiacent apartamentului nr. 3, parter	101083	Extras de Carte Funciară nr. 101083Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

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

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă cu nr. 42, următoarele documente: Extras de Carte Funciară și Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Vă mulțumim pentru colaborare!

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
PRIMAR
Violeta Maria DRAGOMIR

ARHITECT SEF,
Arh. Corina Elena ANGHELESCU

SEF SERVICIU C.E.G.M.P.
Radu BARGUANU

Arh. C.E.A.

MEMORIU TEHNIC- JUSTIFICATIV

Pentru obtinerea actelor pentru imobilul
din Intravilan Braila, Carier ans. Calarasilor, str. Mioritei intre blocurile, F1-F-G1-
G-H1-H-C1-C-B-A-A1, adiacent apartament 3, bl. H1, nr. 4, sc.1, parter

Solicitant: Tihan Petrica si TihanVioleta domiciliati in mun. Braila.

Obiectiv: Documentatie pentru obtinerea Contractului de inchiriere asupra terenului in
suprafata de 1 mp conform masuratori, situat in Intravilan Braila, Carier ans.
Calarasilor, str. Mioritei intre blocurile, F1-F-G1-G-H1-H-C1-C-B-A-A1, adiacent
apartament 3, bl. H1, nr. 4, sc.1, parter

Caracteristici tehnice:

Suprafata teren conf. masuratori = 1 mp ;

VECINATATI; DESCRIEREA LIMITELOR

	VECIN	NATURA HOTAR	LUNGIME HOTAR (m)
NORD	UAT Braila(nr. cad.: 101083)	Nematerializat	3.70
EST	UAT Braila(nr. cad.: 101083)	Nematerializat	0.50
SUD	Bloc H1	Nematerializat	3.70
VEST	UAT Braila(nr. cad.: 101083)	Nematerializat	0.50

Operatiuni topo-cadastrale efectuate*

Coordonatele punctelor de contur ale imobilului au fost determinate in Sistemul de
Referinta National Stereografic-1970. Masuratorile topografice s-au efectuat cu un aparat
GPS Stonex S9 cu soft Carlson SurvCE GPS cu proiectia Sterco70 pentru lucru in
RTK.Precizia orizontala de masurare:1cm ,verticala:2 cm. Redactarea planurilor si
calculul suprafetelor s-au executat cu program specializat INTELICAD 6PE.

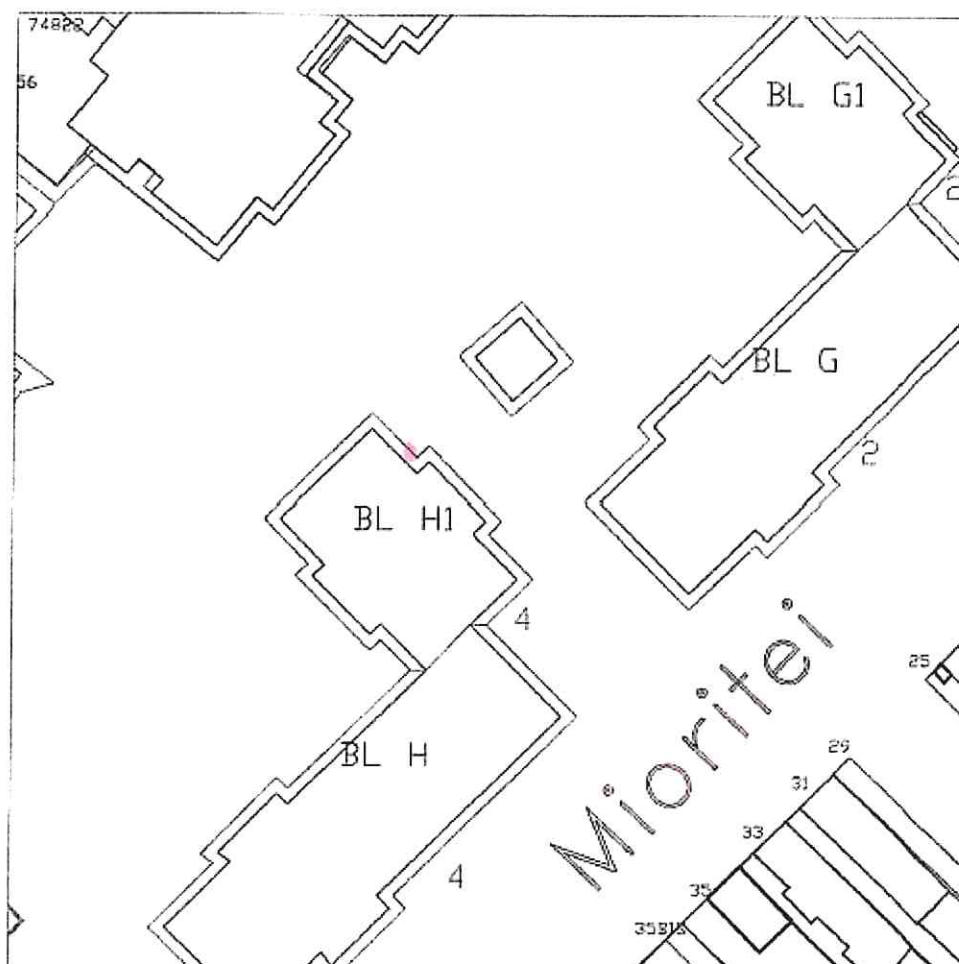
Data: 07.11.2023



Plan de incadrare in zona

Scara 1:500

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		Intravilan Braila, Cacer ans. Calamsilor, str. Mioritei intre blocurile F1-F-G1-G-H1-H-C1-C-B-A-A1, adiacent apartament 3, bl. H1, nr. 4, sc 1, parter	
Cartea Funciura colectiva nr.		UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	

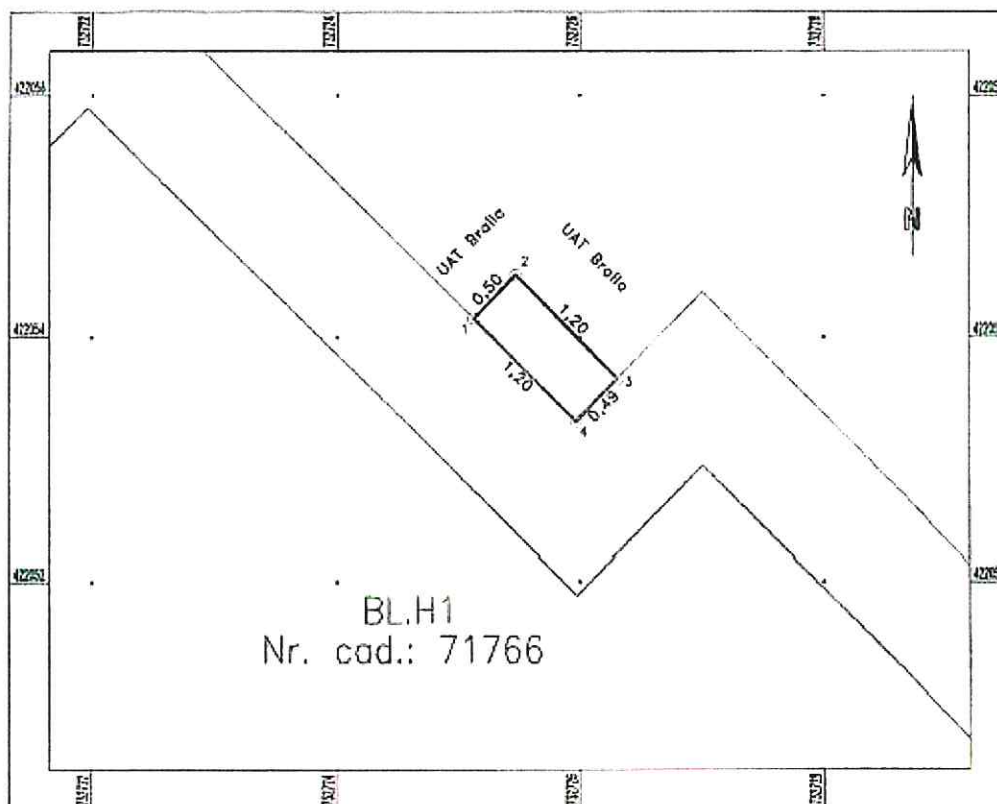


EXECUTANT :
Data:16.04.2024

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
101083	1	Intravilan Braila, Carier ans. Calarasilor, str. Mioritei intre blocurile FI-F-GI-G-HI-H-CI-C-B-A-A1, adiacent apartament 3, bl. HI, nr. 4, sc.1, parter	
Cartea Funciara colectiva nr.	101083	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parțea	Originea de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	1	Teren amplasat pe domeniul public
TOTAL		1	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Ext. suprafață construită	Suprafață construită în sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1 mp

Executant: P.F.A. CUCOS SIMON Confirma executarea măsurătorilor la teren, conform planșei de amplasament și delimitare a imobilului, în conformitate cu actele de autorizare a lucrărilor de cadastru. Semnatura și ștampila CUCOS SIMON Data: 16.01.2024	Inspector Confirma datele din actele de autorizare a lucrărilor de cadastru în baza de date integrată și prin mijlocul de măsurare a terenului. Semnatura și ștampila Data: _____ Ștampila B.C.P.
--	---



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101083 Brăila

Nr. cerere : 27284
Zile : 08
Luna : 04
Anul : 2024

Cod verificare
10066084892



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Cartier Ansamblul Calarasilor, Jud. Braila, Zona str. Mioritei între blocurile F1-F-G1-G-H1-H-
C1-C-B-A-A1

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101083	6.734	Teren nelmprejmuit; lungime 202m, latime 33.34m

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27284 / 08/04/2024		
Act Administrativ nr. 186, din 29/03/2024 emis de Consiliul local al mun Brăila; Act Administrativ nr. 56269, din 04/04/2024 emis de Primăria mun Brăila;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

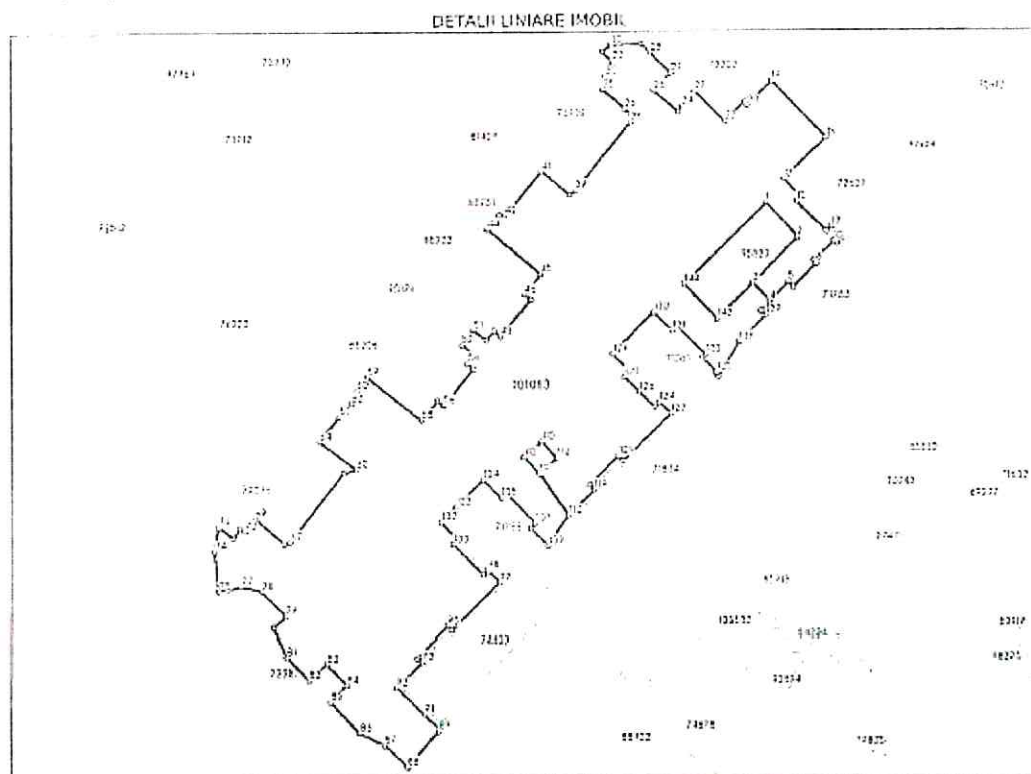
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 101083 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101083	6.734	lungime 202m, latime 33.34m

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Terle	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.793	-	-	-	spaliu verde (formată din parcela 1=1750mp și parcela 5=43mp)
2	curți construcții	DA	1.540	-	-	-	parcare asfaltată
3	curți construcții	DA	2.667	-	-	-	carosabil asfaltat
4	curți construcții	DA	734	-	-	-	trotuare asfaltate

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	10.542	2	3	14.38	3	4	5.673
4	5	5.922	5	6	0.275	6	7	1.332
7	8	7.346	8	9	0.75	9	10	6.3

Carte Funciară Nr. 101083 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	0.75	11	12	1.773	12	13	3.587
13	14	1.431	14	15	9.361	15	16	1.443
16	17	5.698	17	18	13.294	18	19	17.528
19	20	7.625	20	21	0.969	21	22	6.123
22	23	9.534	23	24	4.268	24	25	1.577
25	26	7.239	26	27	5.554	27	28	6.529
28	29	2.845	29	30	6.707	30	31	2.511
31	32	2.923	32	33	3.805	33	34	1.585
34	35	2.41	35	36	6.458	36	37	2.301
37	38	1.309	38	39	19.534	39	40	1.625
40	41	8.288	41	42	12.726	42	43	1.32
43	44	4.143	44	45	15.468	45	46	5.811
46	47	1.777	47	48	10.665	48	49	1.81
49	50	2.587	50	51	3.807	51	52	4.107
52	53	3.62	53	54	2.45	54	55	1.781
55	56	10.566	56	57	1.757	57	58	5.588
58	59	15.266	59	60	3.809	60	61	1.557
61	62	1.601	62	63	4.11	63	64	7.086
64	65	10.332	65	66	3.02	66	67	19.399
67	68	1.369	68	69	8.458	69	70	3.629
70	71	1.406	71	72	2.663	72	73	4.151
73	74	5.517	74	75	8.828	75	76	2.215
76	77	3.079	77	78	4.551	78	79	7.649
79	80	3.676	80	81	7.068	81	82	7.033
82	83	5.327	83	84	6.505	84	85	5.156
85	86	9.529	86	87	6.193	87	88	7.002
88	89	10.474	89	90	0.355	90	91	4.939
91	92	8.456	92	93	8.042	93	94	1.316
94	95	9.521	95	96	1.35	96	97	15.042
97	98	3.743	98	99	1.331	99	100	9.412
100	101	1.478	101	102	5.61	102	103	4.719
103	104	8.548	104	105	5.655	105	106	1.49
106	107	9.276	107	108	1.609	108	109	5.602
109	110	8.15	110	111	11.248	111	112	5.098
112	113	1.496	113	114	1.68	114	115	2.08
115	116	5.09	116	117	5.156	117	118	11.248
118	119	8.03	119	120	1.532	120	121	9.066
121	122	1.544	122	123	14.953	123	124	3.643
124	125	1.45	125	126	4.699	126	127	4.586
127	128	1.741	128	129	5.74	129	130	13.086
130	131	5.787	131	132	1.5	132	133	9.346
133	134	1.055	134	135	4.66	135	136	0.5
136	137	0.963	137	138	9.142	138	139	8.365
139	140	1.462	140	141	2.948	141	142	5.673
142	143	11.32	143	144	10.733	144	1	25.874

** 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.

Carte Funciară Nr. 101083 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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 drepturile 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,
15-04-2024

Asistent Registrator,
ALINA DUMITRU

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

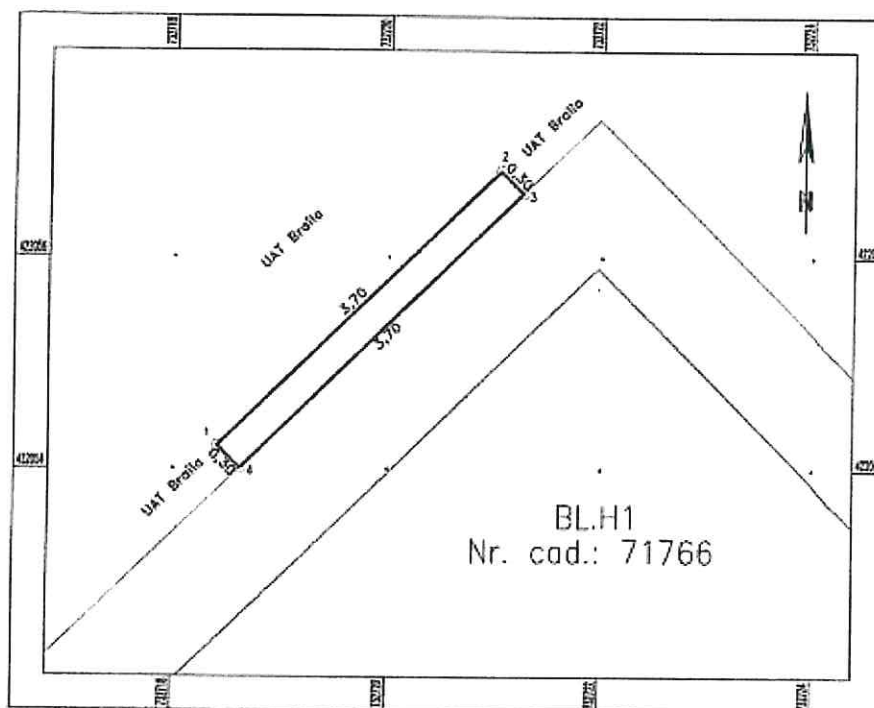
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
101083	1	Intravilan Braila, Carier ans. Calarasilor, str. Mioritei intre blocurile F1-F-G1-G-H1-H-C1-C-B-A-A1, adiacent apartament 3, bl. H1, nr. 4, sc.1, parter	
Cartea Funciara colectiva nr.	101083	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (sqm)	Observații
1	Cu	1	Teren amplasat pe domeniul public
TOTAL		1	

B. Date referitoare la construcții			
Cod. Constr.	Cod. grup. destinație	Suprafață construită la 20 (m ²)	Observații
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1 mp

Executant: P.F.A. CUCOS SIMON Certificat de autorizare a activității de teren, emisă de către Primăria Municipiului Brăila, în baza Legii nr. 347/2006 privind autorizarea activității de teren, cu modificările și completările ulterioare. Autentizat de Notar Public Brăila, în baza Legii nr. 71/1996 privind autorizarea activității de teren, cu modificările și completările ulterioare. Seria RO-BR-F-MI 1082 CUCOS SIMON 16.04.2024	Inspector Confirmă introducerea imobilului în baza de date națională a imobilizării în domeniul public Semnatura și pînă Data..... Stampa BCP
--	--

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

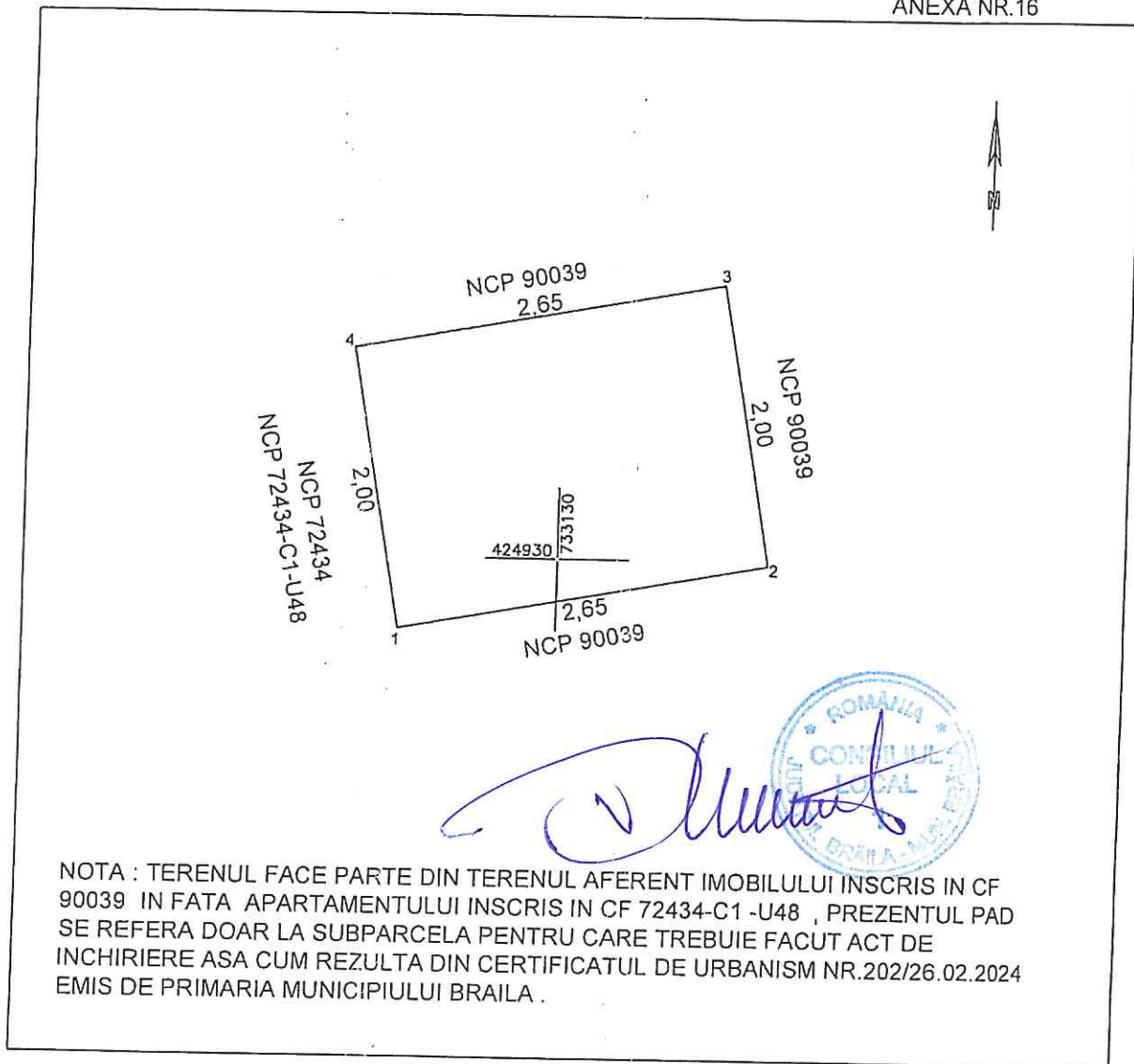
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 6-1
LA HOTM NR. 282/29.05.2024

Scara 1:50			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	5 MP	mun.Braila calea Galati nr.57 Bloc C scara 2 parter- teren extindere apartament nr.22 CF 72434-C1-U48	
Cartea Funciara Nr.		UAT	Braila

ANEXA NR.16



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	5	TERENUL FACE PARTE DIN TERENUL AFERENT IMOBILULUI INSCRIS IN CF 90039 IN FATA APARTAMENTULUI INSCRIS IN CF 72434-C1 -U48
Total		5	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 5 mp

SC AGROIMOBILIARA SRL AutORIZATIA categoria I seria RO-B-J nr.2244 AutORIZATIA categoria C seria RO-BR-F nr.0075 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren 27.5/2019 STANESCU Stampila si semnatura GABRIELA CATEGORIA C	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Data Semnatura si stampila
---	---

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

ANEXA NR. 6.2

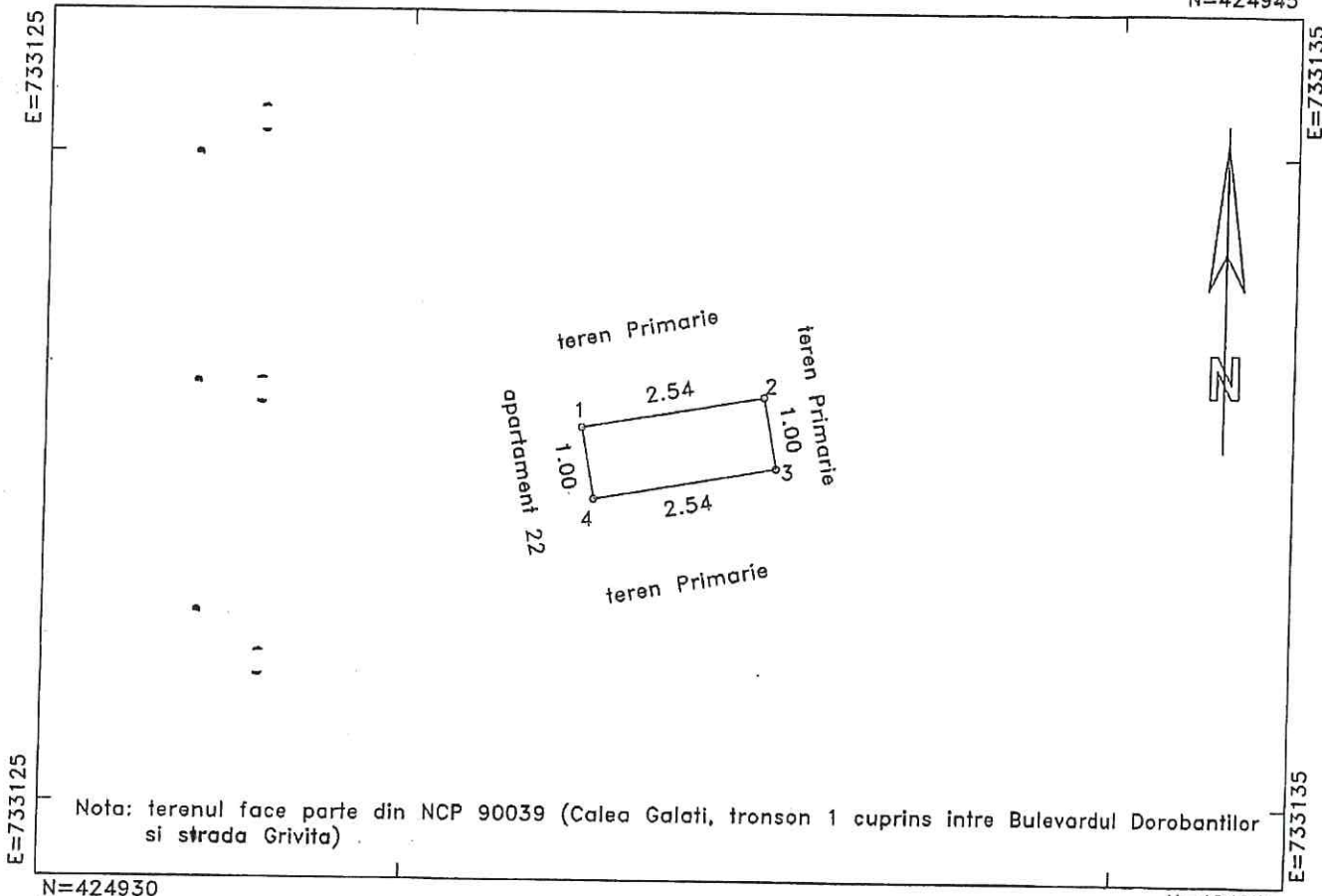
LA HOLIA NR. 282/29.05.2024

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
	3	mun. Braila, Calea Galati, nr. 57, bl. C, sc. 2, parter, aferent ap. 22

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

N=424945

N=424945



N=424930

N=424930

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiiuni
1	dr	3	
TOTAL		3	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
TOTAL	-	-	-
Suprafata totala masurata=3mp			

Executanti: SC INFOTOP SRL

SERIA: RO-B-J, NR. 1531/2019, CLASA 1

RECEPTIONAT:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 SERIA RO-B-J, NR. 1531/2019, CLASA 1
 PFA VERONICA CLAUDIA
 SERIA RO-B-J, NR. 0275
 Data: 13/04/2020
 S.R.L. ANCP
 CATEGORIA D

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 SERIA RO-B-F, NR. 0275
 PFA VERONICA CLAUDIA
 CATEGORIA D

ROMANIA
 JUDETUL BAILA MARI
 1