

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 435

din 25.07.2024

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 277,00 mp, situat în Brăila, str. Mircea Vodă nr. 59, NCP 99460, în favoarea [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 65454/12.04.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 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, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 345/30.06.2022, anexa 1.152, poziția nr. 1;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 277,00 mp, situat în Brăila, str. Mircea Vodă nr. 59, NCP 99460, în favoarea [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestuia.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **22,85 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiarul dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

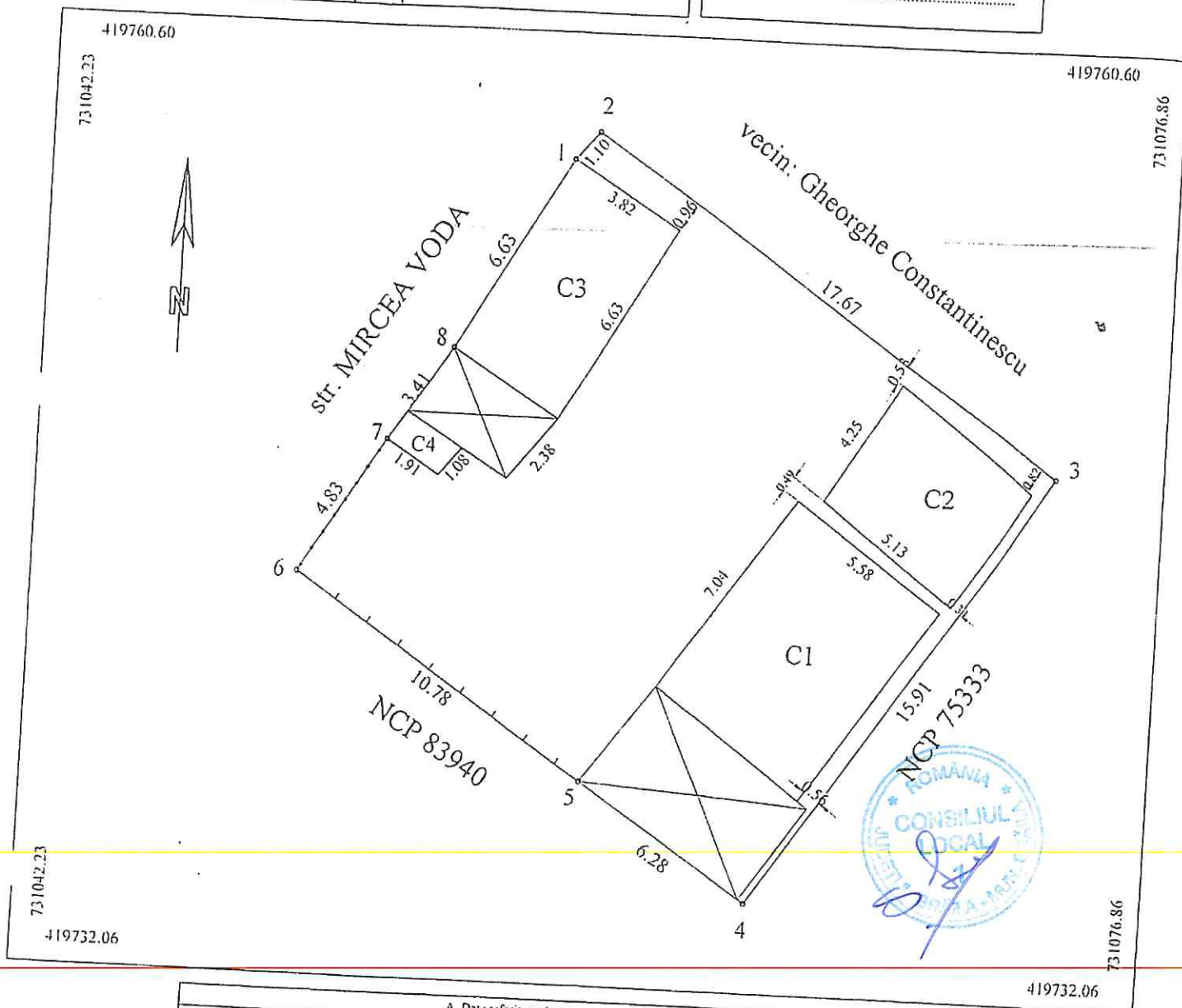
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1 : 200

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
99460	277mp	Mun. BRAILA.
		str. MIRCEA VODA nr. 59
Cartea Funciara nr.	99460	U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. Data



A Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mențiuni
1	TDI	Cc	277	1-2, 6-7 gard tabla, 2-3-4 gard zidarie 5-6 gard lemn, 4-5, 7-8-1 constructii NOTA: pe teren se gasesc 2 constr. prov. cu S=21mp respectiv S=9mp
TOTAL			277	

B Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la cel	Mențiuni
C1	CL	Locuinta	39	Locuinta, parter, fara acte
C2	CA	Anexa	22	Anexa, parter, fara acte
C3	CA	Anexa	25	Anexa, parter, fara acte
C4	CA	Anexa	2	Anexa, parter, fara acte
Total				

Suprafata conform masuratorilor = 277mp Suprafata conform Actelor = 277mp				
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirmarea executarii masuratorilor la teren, corectitudinii intocmirii documentatiei cadastrale si corespondentei acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila			Inspector Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrată si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafă	

RAPORT DE EVALUARE

Nr.9/08.04.2024

SCOPUL EVALUĂRII : Estimarea valorii de piață pentru stabilirea prețului anual al dreptului de suprafață, în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros

OBIECTUL EVALUĂRII: Teren intravilan cu suprafața de 277 mp

ADRESĂ IMOBIL : Strada Mircea Vodă nr. 59, Brăila

CLIENT :

UTILIZATOR DESEMNAT: Primăria Municipiului Brăila

EVALUATOR : Roman Marina-Ionela, membru titular ANEVAR

DATA EVALUĂRII : 05.04.2024

DATA RAPORTULUI : 08.04.2024



CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Sinteza raportului de evaluare	4
1.2 Certificarea evaluatorului	5
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	6
2.3 Scopul evaluării	6
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.5 Tipul valorii	6
2.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului	7
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea..	7
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.11 Declararea conformității cu SEV ale ANEVAR	9
2.12 Descrierea raportului	10
3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	10
3.2 Descrierea situației juridice	11
3.3 Descrierea avizelor urbanistice și a restricțiilor de dezvoltare	12
3.4 Descrierea terenului	12
3.5 Date privind istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	13
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1 Definirea produsului imobiliar	14
4.2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)	14
4.3 Analiza cererii	15
4.4 Analiza ofertei	16
4.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	18
4.6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	18
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber	19
5.2 Cea mai bună utilizare a terenului construit	19
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
6.1 Comparația directă	21

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..	27
7.1 Analiza rezultatelor	27
7.2 Concluzia asupra valorii	28
8. ANEXE	29
8.1 Extras de carte funciară	29
HCLM 345/30.06.2022	33
8.2 Prezentare comparabile	36
8.3 Hartă poziționare comparabile	37
Foto teren evaluat	38

1.INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului de evaluare

Proprietatea imobiliară evaluată este un teren intravilan, situat pe strada Mircea Vodă nr.59, municipiul Brăila, județul Brăila, având numărul de carte funciară 99460.

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este evaluat în ipoteza de teren liber.

Deținătorul dreptului deplin de proprietate : Primăria Municipiului Brăila, domeniul privat.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Municipiului Brăila și domnul Jinga Ionel, proprietatea imobiliară fiind inspectată și evaluată în scopul stabilirii nivelului de preț al suprafeței lei/mp/an.

Moneda folosită pentru estimarea valorii este euro și lei.

Curs valutar BNR la data evaluării : 1 euro = 4.9681 lei

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, estimată pentru dreptul absolut de proprietate pe baza pe datelor incluse în raportul de evaluare și recomandată pe baza raționamentului evaluatorului, la data de 05.04.2024 este:

Valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe

31.855 euro echivalent a 158.259 lei

Nivelul de preț al suprafeței a fost calculat conform metodologiei stabilite prin H.C.L.M Brăila nr. 263/28.05.2021 (care modifică H.C.L.M Brăila nr.101/30.03.2017): valoarea de piață estimată prin prezentul raport de evaluare se împarte la 25 de ani. Din verificările efectuate, nu s-a constatat necesitatea unor costuri de lucrări de infrastructură.

Valoare preț suprafață

22.85 lei/mp/an respectiv 1.90 lei/mp/lună.

Raportul de evaluare a fost întocmit conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor**, ediția 2022, adoptate de **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)**.

Raport întocmit la data de: **08.04.2024**

De către :

Roman Marina-Ionela

Membru titular ANEVAR, specializarea EPI

Legitimăție nr.: 19272, val. 2023



1.2 Certificarea evaluatorului

Subsemnata Roman Marina-Ionela, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific prin prezenta că :

- afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale specifice;
- analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale sunt imparțiale și nu au fost influențate de terțe părți;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune ;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea ;
- remunerația mea nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- inspecția proprietății evaluate a fost făcută de mine personal;
- posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent și nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare ;
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ale ANEVAR și a Codului de conduită al profesiei de evaluator autorizat.

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Roman Marina-Ionela, în calitate de membru titular al ANEVAR, specializarea **EPI** – evaluarea proprietății imobiliare, număr legitimație 19272, valabilă 2024, de profesie economist, absolvent al facultății de Management și Marketing în Afaceri Economice.

Domiciliu : localitatea Brăila, strada Celulozei nr.46, cod poștal : 810278

Telefon : 0761.652.203

Mail : romanmarina543@gmail.com



2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client : Jinga Ionel

Utilizator desemnat : Primăria Municipiului Brăila și Jinga Ionel

Raportul de evaluare este confidențial și este destinat strict clientului și oricăror utilizatori desemnați de acesta iar evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea dacă acesta este utilizat de către terțe persoane, în nicio circumstanță.

2.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei misiuni de evaluare îl constituie informarea clientului cu privire la valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare situate pe strada Mircea Voda nr.59, municipiul Brăila, jud. Brăila, în vederea estimării nivelului de preț al suprafeței lei/mp/an.

Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat strict în scopul menționat mai sus. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă informațiile din prezentul raport de evaluare sunt folosite în alte scopuri decât cel declarat.

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare, s-a făcut pe baza documentelor primite de la beneficiar, cu ocazia **inspecției efectuate în data de 05.04.2024**, în prezența solicitantului dreptului de suprafață, Jinga Ionel, asupra :

- teren intravilan, 277 mp; terenul are pe el construcții dar subiectul prezentei evaluări îl constituie doar terenul având numărul cadastral 99460 și dreptul de proprietate intabulat în Cartea Funciară numărul 99460 Brăila;
- adresa proprietății : strada Mircea Vodă nr.59, municipiul Brăila, județul Brăila ;

Primăria municipiului Brăila, domeniul privat, deține un drept de proprietate deplin asupra terenului de 277 mp; acest drept de proprietate deplin are trei atribute specifice : posesia (dreptul de a stăpâni), folosința (dreptul de a-l folosi și de a-i culege fructele materiale) și dispoziția (dreptul de a dispune de bun).

Dreptul evaluat prin prezentul raport de evaluare este dreptul de proprietate deplin.

Proprietatea imobiliară este liberă de sarcini, conform extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție – copie atașată raport.

2.5 Tipul valorii

În concordanță cu scopul declarat, estimarea nivelului de preț al suprafeței lei/mp/an, evaluarea terenului de 277 mp a urmărit estimarea valorii de piață a acestuia, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 104), ediția 2022, adoptate de ANEVAR:

« Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. »

Moneda în care s-a făcut estimarea valorii de piață este **euro și lei**.

2.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Data inspecției: **05.04.2024**

Data evaluării: **05.04.2024**

Data raportului: **08.04.2024**

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea efectuării evaluării,

- a fost studiată hotărârea de consiliu local municipal nr.345/30.06.2022 prin care a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului care face obiectul prezentei evaluări ;
- a fost verificată documentația cadastrală și extrasul de Carte Funciară prin care s-a intabulat dreptul de proprietate asupra terenului ;
- s-a efectuat inspecția integrală a proprietății imobiliare în prezența solicitantului dreptului de suprafață, Jinga Ionel ;
- s-au colectat date cu privire la proprietăți imobiliare comparabile aflate în aria de piață, începând cu vecinătățile dar nelimitând căutarea la acestea ;
- s-au efectuat verificări telefonice ale veridicității informațiilor găsite despre proprietățile comparabile ;
- s-au colectat informații despre piața specifică din localitatea Brăila.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Prezentul raport de evaluare are la bază informații despre :

- natura dreptului de proprietate: drept de proprietate deplin asupra suprafeței de 277 mp conform extrasului de Carte Funciară numărul 99460, Brăila, eliberată ca urmare a cererii nr. 16292 din 04.03.2024 pentru Primăria Municipiul Brăila, domeniul privat ;
- datele de identificare a proprietății: adresa, inspecție pe teren, documentație cadastrală ;
- date despre situația juridică a proprietății și suprafața acesteia: din extrasul de Carte Funciară numărul 99460, Brăila ;
- informații despre istoricul proprietății : din HCLM Brăila nr. 345/30.06.2022 ;

- informații despre piața imobiliară din localitatea Brăila: site-uri specializate în vânzări de proprietăți imobiliare similare (www.olx.ro; www.storia.ro)
- informații din surse publice de informații: ANCPI ; INS ; google maps ; ziare locale ;
- metodologia de întocmire a unui raport de evaluare : Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția2, ANEVAR.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție de către proprietari și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, « *ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate.* »

În spiritul definiției mai sus enunțate, prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza documentelor care atestă dreptul de proprietate, furnizate în copie de proprietari iar evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Trebuie ținut cont de faptul că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau arendată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. **Proprietatea imobiliară se evaluează în ipoteza că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.**

Suprafețele construcțiilor evaluate au fost preluate din documentația tehnică întocmită în scopul obținerii certificatului de atestare a edificării, proprietatea nefiind expertizată în detaliu iar evaluatorul neavând calificarea necesară pentru a efectua măsurători și a garanta corectitudinea datelor prevăzute în acte.

Dacă nu se precizează în raport, **se presupune că la efectuarea inspecției evaluatorul nu a constatat defecte vizibile ale proprietății**, acesta neputând fi considerat răspunzător pentru nementionarea în raport a stării ascunse sau invizibile a proprietății care ar putea afecta valoarea de piață a acesteia. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

În lipsa oricăror indicii referitoare la existența unor contaminări naturale sau chimice, **proprietatea evaluată este considerată nepoluată**, evaluatorul neefectuând investigații speciale în acest sens.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării, orice schimbări aparute în piață și condițiile de piață putând afecta valoarea estimată, ea devenind incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul a obținut, din surse pe care le consideră a fi credibile, informații și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare pe care le consideră adevărate și corecte.

Ipoteze speciale

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este evaluat în ipoteza de teren liber deși pe el s-a constatat existența unor construcții.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și nu poate fi utilizat decât în scopul declarat de acesta.
- Raportul de evaluare nu poate fi utilizat decât de către client și utilizatorul desemnat de acesta. Utilizarea lui de către o terță persoană se va face cu acordul prealabil al autorului raportului și al clientului.
- Conținutul raportului de evaluare este confidențial, el fiind destinat clientului și utilizatorului desemnat iar autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul nu-și asumă răspunderea față de alte persoane care intră în posesia unei copii a raportului de evaluare, în afara clientului și utilizatorului desemnat de acesta.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu dă dreptul publicării acestuia, integral sau parțial, fără acordul prealabil, în scris, al evaluatorului.

2.11 Declararea conformității cu SEV

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a făcut cu respectarea **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR**, după cum urmează:

SEV 100 Cadru general

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 Documentare și conformare

SEV 103 Raportare

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid)

2.12 Descrierea raportului

În elaborarea raportului s-au respectat cerințele **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 Raportare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile** din **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ANEVAR**.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată în municipiul Brăila, oraș reședință a județului Brăila. Județul Brăila este situat în sud-estul României, în Câmpia Română și se întinde pe o suprafață totală de 4.766 km pătrați ocupând o parte din Lunca Siretului inferior, o parte din Câmpia Bărăganului, mici porțiuni din Câmpia Salcioara și Câmpia Buzăului. În est, județul Brăila cuprinde Insula Mare a Brăilei. El reprezintă 2% din suprafața întregii țări.

Orasul Brăila ocupă nord-estul județului, o zonă complexă de contact între unități fizico-geografice variate: Lunca Dunării, Câmpia Brăilei și Câmpia Siretului Inferior, și se află la 200 km distanță de capitala României. Coordonatele geografice ale Brăilei, 45°16'17" latitudine nordică și 27°58'33" longitudine estică, o poziționează la intersecția a trei provincii istorice românești – Țara Românească, Moldova și Dobrogea – pe Dunărea inferioară, acolo unde aceasta se reunește prin cele două brațe ale sale, Dunărea Nouă și Dunărea Veche.

Populația orașului Brăila, a cărei primă atestare documentară datează din 1638, a crescut de-a lungul timpului odată cu dezvoltarea economică și extinderea teritorială acestuia. Actualmente, pe fondul dispariției marilor întreprinderi industriale și a diminuării activității portuare (în 1836 Brăila avea statut de porto-franco), care în trecut situau orașul pe harta celor mai importante orașe din Europa, demografia Brăilei cunoaște un accentuat regres. Creșterea șomajului și scăderea nivelului de trai au făcut ca populația Brăilei să scadă. La recesământul din anul 2021, INS raporta pentru Brăila un număr de 281.452 persoane, în scădere cu 39760 persoane față de recensământul precedent (octombrie 2011) iar conform statisticilor ANOFM, la final de februarie 2023, rata șomajului era de 3.08 %.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este localizată în municipiul Brăila, pe strada Mircea Vodă nr.59, cartier Radu Negru, o zonă edilitară de tip cartier rezidențial de locuințe unifamiliale, străzi preponderent recent asfaltate și trafic rutier redus.

Conform Planului de urbanism general, proprietatea se află în UTR nr.2, subzona M1a rezidențială – funcțiuni mixte predominant servicii, comerț și locuire individual.

Localizare proprietatea imobiliară subiect:

Arteră de circulație importantă: Calea Călărașilor;

Mijloace de transport în comun: pe strada Mircea Vodă nu se poate ajunge cu mijloace de transport în comun ci doar cu autoturism sau pe jos din stațiile de transport în comun situate pe strada Chișinău.

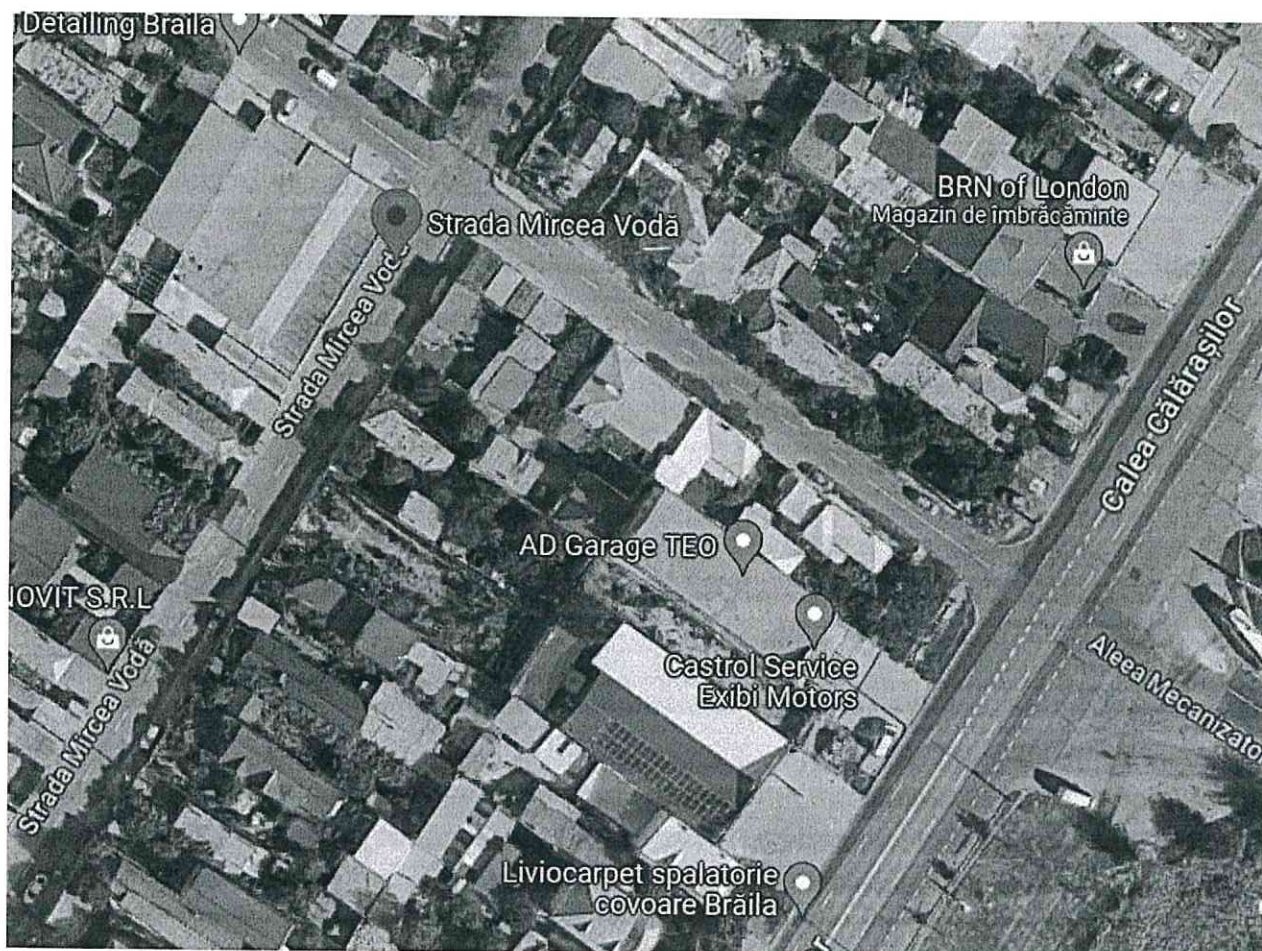
Distanța până la Primăria Municipiului Brăila: aproximativ 5 km;

Distanța până în centrul orașului: aproximativ 6 km;

Proximități de interes:

- Promenada Mall; Bricostore; supermarket Lidl; magazine mici cu diverse game de produse;
- școala gimnazială ,nr. 31;
- fabrica de cablaje auto Yazaki;

Hartă localizare proprietatea imobiliară subiect:



3.2 Descrierea situației juridice

Primăria Municipiului Brăila, domeniul privat, deține asupra proprietății imobiliare subiect al raportului de evaluare, teren intravilan de 277 mp, un drept de proprietate deplin, atestat prin HCLM Brăila nr.345/30.06.2022.

Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea funciară cu numărul 99460 - Brăila, proprietatea având numărul cadastral 99460 - copie extras de carte funciară atașată prezentului raport de evaluare.

3.3 Descrierea avizelor urbanistice și a restricțiilor de dezvoltare

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism însă, conform avizului emis de Primăria Municipiului Brăila pentru obținerea Certificatului de atestare a edificării construcțiilor, terenul evaluat este situat în :

- U.T.R. nr. 2 cu P.O.T max : 50% și C.U.T. max 3.5 ;

- SUBZONA M1a – funcțiuni mixte predominant servicii, comerț și locuire individuala ;
- FOLOSINȚA ACTUALĂ : teren curți/construcții ;
- DESTINAȚII ADMISE :
 - Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier ;
 - Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, etc ;
 - Servicii sociale, colective și personale ;
 - Sedii organizații politice, profesionale, etc ;
 - Lăcașuri de cult ;
 - Comerț cu amănuntul, activități manufacturiere ;
 - Depozitare mic-gros ;
 - Hotel, pensiuni, agenții de turism

Din analiza vecinătăților, s-a observat că regimul de înălțime predominant al zonei este parter, P+M și P+1.

3.4 Descrierea terenului

FIȘĂ INFORMAȚII RELEVANTE	
Subiect	Teren categoria curți construcții
Drept de proprietate transmis	Drept de proprietate deplin; Proprietar: domeniul privat al Municipiului Braila.
Adresa	Strada Mircea Vodă nr. 59
Amplasare	Intravilan
Suprafața (mp)	277 mp
Destinație	Categoria: curți/construcții.
Topografie	Plana; terenul nu este traversat de nici un curs de apă.
Forma	Regulată, dreptunghi.
Utilități	Utilități existente: - energie electrică; - apă/canal;

Acces	Stradal.
Deschidere (ml)	16
Adancime (ml)	17
Situația actuală a terenului	Suprafata de 277 mp aparține în totalitate domeniul privat al Municipiului Braila.
Vecinătăți (conform plan de amplasament si delimitare a imobilului)	Nord: Constantinescu Gheorghe Est: NCP 75333 Sud: NCP 83940 Vest: Str. Mircea Vodă
Artere importante în apropiere	Calea Călărași

3.5 Istoricul proprietății subiect

În baza H.C.L.M Brăila nr. 345/30.06.2022, anexa nr.1.152, este atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului de 277 mp, situat pe strada Mircea Vodă nr. 59 și înscris în cartea funciară nr.99460 Brăila cu numărul cadastral 99460 – document în anexă.

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare, concretizate în schimburi de drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Conform teoriilor de specialitate, piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic iar proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere de cumpărare mare. Caracterul ineficient al pieței imobiliare derivă dintr-o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață și există o sensibilitate sporită la stabilitatea veniturilor, la nivelul salariilor și tipul de finanțare care poate fi accesat.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții ; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceputele penetrării de piață)

4.1 Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Definirea produsului imobiliar este în fapt analiza productivității proprietății prin identificarea de către evaluator a caracteristicilor proprietății subiect în scopul determinării capacității sale productive și a utilizărilor sale potențiale. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare și constituie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este de **tip teren liber intravilan–destinația: curți/construcții**; caracteristicile fizice și juridice detaliate ale proprietății imobiliare fac obiectul capitolelor specifice 3.4 *Descrierea proprietății* și 3.2 *Descrierea situației juridice*.

Subiectul evaluării este **localizat într-o zonă rezidențială urbană cu locuințe de tip unifamilial combinată cu spații de servicii și producție: cartier Radu Negru, municipiul Brăila**.

Din analiza vecinătăților s-a constatat că în zonă cererea se orientează atât către utilizarea rezidențială dar și servicii/comerț; marea majoritate a parcelelor au suprafețe până în 500 mp.

Așadar, având în vedere suprafața terenului evaluat și analiza vecinătăților, **utilizarea potențială a terenului subiect este atât dezvoltarea rezidențială cât și cea de spații pentru servicii/comerț**.

Analiza trendului pieței a identificat proprietăți imobiliare asimilabile terenului subiect al evaluării care să aibă cerere pentru utilizare comercială sau de servicii.

4.2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața imobiliară specifică este definită prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, ~~caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte~~ atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare ce face obiectul raportului, aceasta arătând modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate, aceasta din urmă contribuind de asemenea la segmentarea pieței imobiliare pe piețe specifice.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este de tip teren intravilan de 277 mp.

Din analizarea caracteristicilor terenului evaluat, se poate aprecia că proprietatea se situează pe **pieța terenurilor intravilane din categoria curți/construcții**, aria de piață fiind una **periferic urbană** cu specific mixt: **rezidențial și spații pentru servicii/comerț**.

Din punct de vedere al localizării, **proprietatea imobiliară subiect se situează într-o zonă periferică** a municipiului Brăila, cu străzi preponderent recent asfaltate, cu trafic pietonal și rutier scăzut.

În ceea ce privește **aria competitivă, proprietăți substitut disponibile**, din analiza vecinătăților și a ofertelor de terenuri libere de vânzare, am observat că **în zonă există terenuri libere** (disponibile pentru tranzacționare); **suprafețele sunt similare sau mai mari decât cea a terenului evaluat** (în cartierele rezidențiale periferice în curs de dezvoltare loturile rezidențiale ajung până la 500mp) **însă caracteristicile fizice și juridice au un grad ridicat de similaritate**.

În urma verificărilor efectuate, se poate aprecia că **în zonele intravilane periferice terenurile libere nu se închiriază ci doar se tranzacționează**.

În ceea ce privește **proprietățile complementare**, s-a constatat că în apropierea subiectului evaluării se află o școală, un mall, o fabrică, o benzinărie, mici magazine cu profil alimentar și non-alimentar sau spații de prestări servicii.

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor pentru un anumit produs imobiliar. **Analiza cererii are ca scop identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate și, în același timp, utilizările potențiale ale respectivei proprietăți – așa cum este ea sau după un proces de conversie.**

Este important de subliniat faptul că cererea este nu reprezentată de cei care doresc achiziționarea unui produs imobiliar ci de cei care doresc dar au și putere de cumpărare pentru tranzacționare.

În ceea ce privește dezvoltarea socio-economică orașului Brăila, în trecut aceasta a fost consecința dezvoltării unor giganti ai industriilor grele care concentrău un număr foarte mare de muncitori. Odată cu dispariția treptată a acestor mari angajatori, orașul a intrat într-un declin economic cu efect puternic asupra veniturilor și a puterii de cumpărare a locuitorilor.

Declinul dezvoltării economice a orașului, acutizat de criza sanitară pandemică începută în anul 2020, reflectată într-o lipsă a locurilor de muncă (în februarie 2023 rata șomajului era de 3.08% conform raportului DRS Brăila) și a unui nivel salarial scăzut (salariul mediu în iulie 2021 era de

2.759 lei față de 3.545 lei la nivel național), a condus în timp la scăderea populației orașului, în special a celei tinere. Acest fenomen a fost generat de natalitatea scăzută și de mutarea locuitorilor în orașe mai dezvoltate în căutarea de locuri de muncă mai bine plătite sau în străinătate.

Diminuarea puterii de cumpărare generată de restrângerea unor activități economice în perioada pandemică a influențat negativ cererea de proprietăți imobiliare în Brăila, implicit cea de tipul terenurilor libere, deoarece planificarea investițiilor pe termen mediu și lung prin accesarea de credite a fost afectată. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash și deci, dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Concluzii privind cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

Cererea pentru cumpărare : Pe fondul climatului economico-social nefavorabil pieței imobiliare expus mai sus, **cererea de proprietăți imobiliare** de tipul celei evaluate se apreciază a fi **mică** în municipiul Brăila, ea fiind în principal o reflectare a puterii de cumpărare a consumatorilor și mai puțin a nevoilor, a dorințelor și a preferințelor acestora.

Cererea pentru închiriere : În urma verificărilor efectuate **nu au fost identificate oferte de terenuri similare oferite spre închiriere**, ceea ce indică faptul că **proprietatea nu are potențial de obținere venituri din chirii**.

Potențialii cumpărători : cererea solvabilă pentru acest tip de proprietate vine în mod preponderent din partea cumpărătorilor cu venituri peste medie.

Preferințele manifestate pe piață: loturile de teren cerute pentru dezvoltare rezidențială în zonele periferice au suprafețe care depășesc de foarte puține ori 500 mp. De asemenea, cererea este influențată în mod deosebit de accesul la utilități complete (sunt zone periferice care nu au acces la sistemul de canalizare urbană sau la rețeaua de gaze), de existența străzilor asfaltate, apropierea de stații de transport în comun și proprietăți complementare.

Interesul investițional: există dar este la un nivel scăzut; efortul financiar necesar achiziției se apreciază a fi mare în raport cu nivelul de dezvoltare economică al orașului; astfel că, proprietățile au perioade mari de expunere pe piață până la concretizarea unei tranzacții de vânzare. Factorii care influențează în mod negativ interesul investițional pentru acest tip de proprietate sunt: mărimea efortului financiar și lipsa mijloacelor de transport în comun în imediata apropiere.

4.4 Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Analiza ofertei constă în verificarea disponibilității produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare iar în competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta competitivă o constituie proprietățile disponibile expuse spre vânzare/închiriere care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un anumit moment, un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În Brăila există agenții imobiliare care au propriul sistem de publicitate însă marea majoritate a proprietăților sunt expuse în mediul online pe site-uri de specialitate (imobiliare.ro; olx; publi24; storia; etc) atât de către agenți imobiliari cât și de către proprietari.

Restrângând căutarea la terenuri situate în zone similare și cu suprafață apropiată de cea a proprietății subiect, **ofertele variază între 87 și 197 euro/mp**.

Nr. Crt.	Data anului	Descriere	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Localizare	Acces	Utilitati	Destinatie CMBU	Valoarea oferta (euro)	Valoarea euro/mp	Alte mentiuni	Link oferta	Ofertant	Telefon
1	aprilie 2024	teren intravilan	466	33/14	Cartier Radu Negru	stradal; strada asfaltata	pe teren	rezidential	72.000	155	amplasat pe coit	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-radu-negru-100px.html?_gl=1*_kwj8c_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0745.332.352
2	ianuarie 2024	teren intravilan	300	14	Cartier Radu Negru (Buzaului)	stradal; strada asfaltata	complete la limita proprietatii	rezidential	42.000	140		https://www.storia.ro/oferta/100an-teren-de-vanzare-zona-buzaului-100px.html?_gl=1*_kqg8c_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0747.404.363
3	septembrie 2024	teren intravilan	382	11	Cartier Radu Negru (Buzaului)	stradal; strada asfaltata	complete la limita proprietatii	rezidential	35.000	92		https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-zona-centrala-100px.html?_gl=1*_8f3gc_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0751.509.688
4	noiembrie 2024	teren intravilan	520	16	Cartier Radu Negru	stradal; strada asfaltata	complete la limita proprietatii	rezidential	45.000	87	dubla deschidere; amplasare periferica;	https://www.storia.ro/oferta/87eur-mp-alacere-teren-520mp-radu-negru-buzaului-doua-deschiden-100px.html?_gl=1*_ebcd1_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0769.056.082
5	martie 2024	teren intravilan	570	15,7	Cartier Radu Negru	stradal; strada asfaltata	pe teren	rezidential	38.600	68	dubla deschidere; amolasare periferica;	https://www.storia.ro/oferta/teren-radu-negru-570mp-d16-100px.html?_gl=1*_ahvqd_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0751.127.349
6	februarie 2024	teren intravilan	248	10	Chercea	stradal; strada asfaltata	complete la limita proprietatii	rezidential	20.832	84		https://www.storia.ro/oferta/34euro-mp-teren-intravilan-st-28-deschidere-10m-chercea-100px.html?_gl=1*_1jun18v_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0784.233.252
7	ianuarie 2024	teren intravilan	541	14	Lacu Dulce	stradal; strada asfaltata	complete la limita proprietatii	rezidential	48.690	90		https://www.storia.ro/oferta/teren-saproape-de-sis-rm-sarat-lacu-dulce-sup-541-mp-100px.html?_gl=1*_zjoim_*pa*MTUyMDM3MDc3MS4xNQVhbnR3eE0*_ga_NK9K3T1FTS*MTCxMjM4MzYyNjQ0LjIuMTcxMjM4MzYyNjQ0LjIuMA..	agentie	0747.404.363
8	martie 2024	teren intravilan	256	16	Cartier Radu Negru (Str. Nicolae Iorga)	stradal; strada asfaltata	pe teren	rezidential	50.500	197		https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vazare-mai-multe-detali-la-telefon-100px.html	persoana fizica	0746.399.562
9		teren intravilan	256	8	Cartier Radu Negru	stradal; strada asfaltata	complete la limita proprietatii	rezidential	38.400	150		https://reklamobilizare.ro/vanzari/terenu/-constructii/vanzare-teren-constructii-radu-negru-buzaului/3238794	agentie	0721.321.285

Marja de negociere pentru terenuri, adică diferența dintre prețul solicitat în ofertă și prețul la care se încheie tranzacția este mică; în general, negocierile nu se fac în procente ci în valori absolute .

Oferta viitoare – din investigațiile efectuate pe piața imobiliară a municipiului, se poate aprecia că există potențial de creștere a ofertei de vânzare de terenuri intravilane categoria curți construcții situate în zone periferice ale orașului (a se vedea cartierele rezidențiale în proces de dezvoltare de case unifamiliale: Minerva, Tei); o parte din terenuri provin din gospodării în care au fost demolate construcțiile în stare avansată de deteriorare.

4.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru dar acest punct este teoretic și rareori atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Lucrările de specialitate cataloghează activitatea pieței imobiliare ca fiind una ciclică, caracterizată prin perioade de expansiune, declin, recesiune și recuperare.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată.

Analiza pieței nu a generat un volum foarte mare de informații despre oferte de terenuri libere din municipiul Brăila; nu s-au găsit informații despre tranzacții efective recente iar perioadele de expunere pe piață ajung și până la aproape un an. Așadar, se poate concluziona ca aceasta este o **pieță imobiliară puțin activă**.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, a fost posibilă identificarea și selectarea proprietăților imobiliare competitive (oferta); astfel, au putut fi înțelese avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a proprietății imobiliare, a fost analizată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața din care subiectul evaluării face parte – curentă și viitoare.

Concluzie: ținând cont de faptul că cererea existentă și potențială este mică în comparație cu oferta curentă competitivă și de faptul că perioadele de expunere pe piață sunt mari (peste 6 luni), se poate aprecia că piața imobiliară din care face parte proprietatea subiect al evaluării este o **pieță a cumpărătorilor**.

4.6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

În urma analizei de piață efectuată pe piața specifică din care face parte terenul evaluat, s-a constatat că deși există oferte de terenuri libere situate în zone periferice și pretabile dezvoltării mixte: rezidențiale și de servicii/comerț, tranzacțiile de vânzare sunt rare; prețul de ofertă pentru această categorie variază între 68 euro/mp și 197 euro/mp. Prețurile unitare sunt mai mari în cazul loturilor situate în apropierea arterelor de circulație importante, Calea Călărașilor, Șoseaua Buzăului.

Având în vedere că în viitorul apropiat nu se previzionează o creștere a veniturilor populației din municipiul Brăila, localitate peste a căror slabă dezvoltare economică s-au suprapus și efectele

crizei sanitare pandemice existente la nivel mondial, **pe termen scurt și mediu nu se poate preziona o creștere a cererii pentru terenuri intravilane libere localizate în zone cu categorii de folosință mixte**, în cel mai bun caz, o menținere a nivelului acesteia.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR**, conceptul de cea mai bună utilizare este definit ca « *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.* »

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este considerat o parte fundamentală a procesului de evaluare a unei proprietăți imobiliare, varianta aleasă în urma aplicării principiilor de determinare a celei mai bune utilizări constituind baza de pornire în aplicarea metodelor de evaluare.

Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- **cea mai bună utilizare a terenului liber;**
- **cea mai bună utilizare a terenului construit.**

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Deși nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, din inspectarea proprietății a vecinătăților și a planului de urbanism general, se poate aprecia că **utilizarea potențială este cea de spațiu de servicii/comerț.**

În urma aplicării principiilor determinării celei mai bune utilizări a terenului, se poate aprecia că **cea mai bună utilizare a terenului liber evaluat este cea actuală – rezidențială unifamilială**, ea întrunind cumulativ cele patru principii ale definiției celei mai bune utilizări. Este:

- **permisă legal** – în lipsa certificatului de urbanism, conform planului de urbanism general al municipiului Brăila, evaluatorul concluzionează că utilizarea rezidențială de tip locuință unifamilială este permisă legal.

- **fizic posibilă** - terenul face parte din intravilanul municipiului Brăila, o zonă cu specific preponderent rezidențial unifamilial; are acces la rețeaua de apă/canal, gaze și energie electrică .
- **fezabilă financiar** - acest criteriu presupune că veniturile generate de utilizarea care este permisă legal și posibilă fizic (inclusiv venituri din vânzare), acoperă toate costurile de exploatare; din analiza pieței în teren s-a constatat că loturile de teren aflate în zonă au utilizare rezidențială unifamilială preponderentă, ceea ce indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar. Depărtarea de mijloacele de acces în comun, traficul pietonal slab, sunt factori care reduc semnificativ posibilitatea unei utilizări nerezidențiale.
- **maxim productivă** - având în vedere că există o singură utilizare care întrunește cumulativ condițiile: permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar, se poate concluziona că aceasta este și cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinație a acestor alternative.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este evaluată în ipoteza de teren liber – determinarea celei mai bune utilizări a terenului construit nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este un teren liber aflat în intravilanul municipiului Brăila, județul Brăila iar procesul de evaluare urmărește estimarea valorii de piață a acestuia.

Conform **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile** din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR, metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: *comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.*

Prezentul raport de evaluare utilizează *comparația directă* deoarece aceasta este metoda recomandată pentru evaluarea terenului atunci când există date de piață suficiente. Din analiza pieței specifice nu au fost obținute informații despre tranzacții recente cu terenuri în zonă însă au fost identificate suficiente oferte de vânzare pentru proprietăți asimilabile celei evaluate.

Deși aria de piață este una urbană, în urma analizei pieței nu au fost identificate oferte de închiriere terenuri; prin urmare, s-a concluzionat că singura modalitate de obținere a veniturilor în cazul terenurilor din zonă este prin vânzare, estimarea valorii de piață prin utilizarea unei metode de capitalizare a veniturilor nefiind posibilă.

6.1 Comparația directă

Abordarea prin piață, numită uneori și *comparația directă* sau *comparația vânzărilor*, este definită în **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR**, ca fiind "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. "

Această abordare se poate aplica tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare cu condiția să existe suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. În contextul abordării prin piață, termenul " recent " se referă la acele informații despre prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Informațiile utilizate în prezentul raport de evaluare în scopul selectării din piață a unor comparabile adecvate pentru evaluarea proprietății subiect, au fost colectate de pe site-urile de imobiliare.

În aplicarea metodei comparației directe în evaluarea terenului liber ce reprezintă obiectul prezentului raport de evaluare, s-a urmărit analizarea asemănărilor și diferențelor între caracteristicile proprietăților comparabile și proprietatea subiect: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, utilități disponibile, forma în plan .

Conform **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, în aplicarea *metodei comparației directe* pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață se folosesc:

- a) *tehnici cantitative*:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
- b) *tehnici calitative*:
 - analiza comparațiilor relative ;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Comparabila A : Teren liber intravilan, suprafață de 466 mp, deschidere 33/14 ml, situat pe strada Mircea Vodă, cartier Radu Negru ; șosea asfaltată ; utilități pe teren ; împrejmuit. Preț ofertă : 72.000 euro;

Comparabila B : Teren liber intravilan, suprafață de 300 mp, deschidere 14 m, situat pe strada Castanului, cartier Radu Negru, strada asfaltată; utilități la limita proprietății; neîmprejmuit. Preț ofertă : 42.000 euro;

Comparabila C : Teren liber intravilan, suprafață de 520 mp, deschidere 16 m, situat pe strada Cernăuți, cartier Radu Negru; strada asfaltată; utilități la limita proprietății; împrejmuit. Preț ofertă : 45.000 euro;

Comparabila D : Teren liber intravilan, suprafață de 256 mp, deschidere 16 m, situat pe strada Nicolae Iorga, cartier Radu Negru; strada asfaltată; utilități pe teren; împrejmuit. Preț ofertă : 50.500 euro;

FIȘĂ DE COLECTARE A DATELOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

Date specifice	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	277	466	300	520	256
Pret ofertă (€/mp)	-	155	140	87	197
Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Mun. Brăila, Cartier Radu Negru, strada Mircea Vodă nr. 59	Cartier radu Negru	Cartier radu Negru	Cartier radu Negru	Cartier radu Negru
Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Amenajări exterioare	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă neasfaltată
Topografie/Relief	Fără denivelări	Fără denivelări	Fără denivelări	Fără denivelări	Fără denivelări
Utilități disponibile	La limita proprietății	Pe teren	La limita proprietății	La limita proprietății	Pe teren
Forma în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Au fost atasate prezentului raport de evaluare printscreen-uri cu comparabilele selectate.					

GRILĂ EVALUARE TEREN LIBER - analiza pe perechi de date					
Unități de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Suprafața (mp)	277	466	300	520	256
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	—	155	140	87	197
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	—	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere din piața specifică (%)		3%	7%	3%	4%
Cuantum ajustare (€/mp)		5	5	2	7
PREȚ FINAL/ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp) - criteriu de comparație		150	135	85	190

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		150	135	85	190
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		150	135	85	190
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		150	135	85	190
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		150	135	85	190

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Str. Mircea Vodă nr.59	Cartier Radu Negru -SIMILAR	Cartier Radu Negru -SUP	Cartier Radu Negru -INFERIOR	Cartier Radu Negru -SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	-15%	24%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	-20	20	0
Explicații ajustare - perechea A și B	Din analiza perechilor de date, cea mai mică ajustare aferentă unității de comparație LOCALIZARE, se obține pe perechea A și B. Prin urmare, comparabila SUPERIOARA si cea INFERIOARA au fost ajustate negativ si respectiv pozitiv cu 20 €/mp.				
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	-	150	115	105	190
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚĂ (mp)	277	466	300	520	256
Cuquantum ajustare (%)		-27%	0%	-24%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-40	0	-20	0
Explicații ajustare - perechea A și D	Din analiza perechilor de date, cea mai mică ajustare aferentă unității de comparație SUPRAFATA se obține pe perechea A și D. Prin urmare, comparabilele superioare au fost ajustate negativ: comparabila A cu 40 €/mp iar				
CATEGORIE TEREN	intravilan, rezidential	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE	Strada asfaltata	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE/RELIEF	Fără denivelări	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	La limita proprietatii	Pe teren - SUPERIOR	la limita proprietatii; SIMILAR	la limita proprietatii; SIMILAR	Pe teren - SUPERIOR
Cuquantum ajustare (%)		-13%	0%	0%	-32%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-20	0	0	-60
Explicații ajustare - perechea B și D	Din analiza perechilor de date, ajustarea aferentă unității de comparație UTILITĂȚI se obține pe perechea B și D. Prin urmare, comparabilele superioare au fost ajustate negativ: comparabila A cu 20 €/mp si comparabila D cu 60 €/mp.				
DESCHIDERE (ml)	16	14	14	16	16
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice (%)	-	-40%	0%	-24%	-32%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)	-	-60	0	-20	-60
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	-	90	115	85	130
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0

PREȚ AJUSTAT (€/mp)		90	115	85	130
Ajustare totală brută absolută	(€)	60	20	40	60
Ajustare totală brută procentuală	(%)	40%	15%	47%	32%
Numărul de ajustări	(buc)	2	1	2	1
Valoarea de piață a proprietății evaluate se va stabili pe baza prețului euro/mp corespunzător comparabilei B, 115 €/mp, deoarece asupra prețului de ofertă al acesteia a fost aplicată cea mai mică ajustare totală brută .					
VALOARE DE PIAȚĂ mp (euro)	115				
VALOARE DE PIAȚĂ mp (lei)	571				
VALOARE DE PIAȚĂ TEREN (euro)	31.855				
VALOARE DE PIAȚĂ TEREN (lei)	158.259				
Curs valutar BNR valabil la data de 05.04.2024 euro/leu: 4,9681					

Informațiile referitoare la marja de negociere aplicată pe piață specifică au fost preluate de la agențiile imobiliare care expun terenurile. Negocierile se poartă în general în valori absolute care au fost transformate în procente în grila comparației de piață.

Explicații ajustări

Ajustări specifice tranzacționării

Nu au fost aplicate ajustări pentru unitățile de comparație specifice tranzacționării „drept de proprietate transmis”, „condiții de finanțare”, „condiții de piață” și „condiții de vânzare” pentru niciuna din cele patru proprietăți comparabile utilizate deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește aceste unități de comparație.

Ajustări specifice proprietății

Au fost aplicate ajustări pentru localizare, suprafață, utilități disponibile -- explicațiile se regăsesc în grila de comparații.

Nu au fost aplicate ajustări pentru unitățile de comparație :

- categorie teren, amenajări exterioare, topografie/relief, deschidere, cheltuieli pentru aducere teren la stadiul de constructibil deoarece comparabilele sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește aceste unități de comparație.

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată pe baza prețului unitar 115 €/mp , corespunzător comparabilei B, deoarece asupra prețului de ofertă al acesteia a fost aplicată cea mai mică ajustare totală brută.

Concluzie: valoarea de piață a terenului evaluat, rezultată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe, tehnica analizei pe perechi de date, este de 31.855 euro, echivalent a 158.259 lei.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza rezultatelor

Criterii de analiză a rezultatelor

1. Adecvarea

Proprietatea imobiliară evaluată, teren liber, este localizată într-o zonă cu specific mixt: rezidențial, servicii și sedii de instituții și firme. Din analiza pieței specifice s-a constatat că în această zonă terenurile se tranzacționează și nu se închiriază. Aceste informații indică faptul că participanții pe această piață nu sunt interesați de câștiguri potențiale cum ar fi cel din chirii, deci cea mai veridică concluzie asupra valorii de piață se va apropia mai mult de rezultatul obținut prin metoda comparației directe și nu prin metode de capitalizare a venitului.

2. Precizia

Pentru estimarea valorii de piață prin aplicarea metodei comparației directe s-au identificat proprietăți comparabile asemănătoare cu terenul evaluat asupra cărora s-au aplicat un număr minim de ajustări pertinente astfel încât să se confirme credibilitatea acestei abordări.

3. Cantitatea informațiilor

În cazul abordării prin piață cantitatea informațiilor existente în piață cu privire la tranzacțiile imobiliare încheiate sau potențiale este definitorie în procesul de estimare a valorii de piață.

Așadar, în procesul de colectare a informațiilor de pe piața imobiliară specifică proprietății subiect, s-a constatat că nu există un volum foarte mare de informații de piață însă au fost culese suficiente informații necesare evaluării despre oferte de vânzare terenuri similare sau aproape similare cu terenul evaluat. Aceste informații din piață, puse în relație cu caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, prin aplicarea metodei comparației directe, au condus la estimarea valorii de piață recomandate de către evaluator pentru terenul evaluat.

7.2 Concluzia asupra valorii

Ca urmare a procesului de evaluare a proprietății imobiliare de tip teren liber cu suprafața de 277 mp, situat pe strada Mircea Vodă nr.59, în Municipiul Brăila, județul Brăila, având numărul de identificare cadastrală 99460, CF nr. 99460, proprietar cu drepturi depline Primăria Municipiului Brăila – domeniul privat, valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe este :

Valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe

31.855 euro echivalent a 158.259 lei

Nivelul de preț al suprafeței a fost calculat conform metodologiei stabilite prin H.C.L.M Brăila nr. 263/28.05.2021 (care modifică H.C.L.M Brăila nr.101/30.03.2017): valoarea de piață estimată prin prezentul raport de evaluare se împarte la 25 de ani. Din verificările efectuate, nu s-a constatat necesitatea unor costuri de lucrări de infrastructură.

CALCUL VALOARE PREȚ SUPERFICIE		
Elemente de calcul		Valoare
Valoare de piață mp (lei)	conform raport evaluare	571
Suprafață teren (mp)	conform extras de carte funciară	277
Valoare de piața teren (lei)	conform raport evaluare	158.259
Perioadă recuperare (ani)	conf. HCLM nr.263/28.05.2021	25
Valoare suprafață anuală teren (lei/an)		6.330,36
Valoare suprafață anuală mp (lei/mp/an)		22,85
Valoare suprafață lunară mp (lei/mp/lună)		1,90

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 08.04.2024 de către:

Roman Marina-Ionela

Membru titular ANEVAR, specializarea EPI

Legitimă nr.: 19272, valabilă 2024

Brăila

Tel: 0761.652.203

romanmarina543@gmail.com



8. ANEXE

8.1 DOCUMENTE CARE ATESTĂ PROPRIETATEA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 99460 Brăila

Nr. cerere	16292
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare 1001A4905291	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Braila, Str Mircea Voda, Nr. 59, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	99460	277	Teren împrejmuit; pe teren se afla 2 construcții provizorii cu S=21mp, respectiv 9mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	99460-C1	Loc. Braila, Str Mircea Voda, Nr. 59, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Locuinta
A1.2	99460-C2	Loc. Braila, Str Mircea Voda, Nr. 59, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; Anexa
A1.3	99460-C3	Loc. Braila, Str Mircea Voda, Nr. 59, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; Anexa
A1.4	99460-C4	Loc. Braila, Str Mircea Voda, Nr. 59, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; Anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
107091 / 14/11/2022		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.11900, din 24/10/2022 emis de Primaria Braila, Hotararea nr. 345/3.06.2022 emisa de Primaria Mun Braila, Anexa, Hotararea nr.51/27.02.2009 emisa de Primaria Mun.Braila, Anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul privat	A1
16292 / 04/03/2024		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcțiilor nr. 5277, din 22/01/2024 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 703, din 14/12/2023 emis de CL MUN BRAILA;		
B3	se noteaza inscrierea constructiilor C1, C2, C3, C4	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) JINGA IONEL	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 99460 Comuna/URAS/Municipi

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99460	277	pe teren se afla 2 constructii provizorii cu S=21mp, respectiv 9mp

* 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	Parceia	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	277	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	99460-C1	construcții de locuințe	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Locuinta
A1.2	99460-C2	construcții anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; Anexa
A1.3	99460-C3	construcții anexa	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; Anexa
A1.4	99460-C4	construcții anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; Anexa

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

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

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.enept.ro

Pagina 2 din 3
 Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 99460 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.104
2	3	6.634
3	4	3.407
4	5	4.831
5	6	10.785
6	7	6.279
7	8	15.913
8	1	17.675

** 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. 232, 263.

Data soluționării,
25-03-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
FELICIA SIDER

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 345

din 30.06.2022

Privind: Completarea *H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009* referitoare la „Atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Brăila, a unor imobile, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară”.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

HOTARASTE:

Art.1 Se completează *anexa nr. 1* la *H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009*, cu pozițiile prevăzute în *anexa nr. 1.152*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

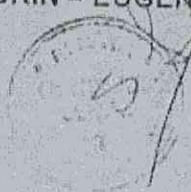
Art.2 Imobilele prevăzute la art. 1, se identifică în planurile de situație anexate, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3 Celelalte prevederi din H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009 rămân neschimbate.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef și Direcția Finantelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1.152
H.C.L.M. nr. 545 / 30.03.2009

TERENURI A CĂROR APARTENENȚĂ SE ATESTĂ LA DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA
ÎN VEDEREA STABILIRII UNEI MODALITĂȚI DE UTILIZARE

Nr crt	Teren situat în Municipiul Brăila	Supr. teren (mp)	Obiectiv	Numărul cererii și numele și prenumele/denumirea solicitantului	Observații
1	Str. Mireea Vodă nr. 59	277 mp		11900/15.04.2022 Jinga Ionel	C1-C4 – fără acte
2	Str. Cronicar Ion Neculce nr. 21	336 mp		14502/11.05.2022 Dirjan Aurel, Dirjan Lenușa	C1 – fără acte
3	Str. Căchimidari nr. 82	160 mp indiviz din 371 mp		15181/17.05.2022 Sărbu Rada	C1, C2 – proprietatea Sărbu Rada, conform contract vânzare cumpărare nr. 1264/17.12.2020
4	Str. Grădinarilor nr. 68bis	58 mo		15564/19.05.2022 Coranță Mihaela-Elena	C1 – fără acte
5	Str. Gheorghe Constantinescu nr. 109 lot 1A	230 mp		15417/18.05.2022 Marian Marius Cristinel	C1 (fundatie) pentru care potențial nu a prezentat acte

Notă:

1. Se radiază poz. 125 din Anexa 6.1 la H.C.L.M. 72/30.03.2009 – Str. Gheorghe Constantinescu nr. 109 lot 1, în suprafață de 269 mp și se înlocuiește cu poz. 5 din prezenta Anexă.

DIRECTOR EXECUTIV D.J.C.A.P.L.,

Bratu Angelica

ARHITECT ȘEF,

Anghelescu Corina Elena

ȘEF SERVICIULUI C.A.M.P.,

Bărgănuș Radu

PREȘEDINTE DE ȘCOALĂ,

Intocmit,
Andrei Gabriela

8.2 Prezentare comparabile

Comparabila A

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-radu-negru-IDzQPv.html?_gl=1*_g4w3lg*_ga*MTUyMDM3MDc3MS4xNjQyNzg3MzE0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjM4MzMzMzMy40LjAuMTcxMjM4MzMzMzMy4wLjAuMA

[IDzQPv.html?_gl=1*_g4w3lg*_ga*MTUyMDM3MDc3MS4xNjQyNzg3MzE0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjM4MzMzMzMy40LjAuMTcxMjM4MzMzMzMy4wLjAuMA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-radu-negru-IDzQPv.html?_gl=1*_g4w3lg*_ga*MTUyMDM3MDc3MS4xNjQyNzg3MzE0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjM4MzMzMzMy40LjAuMTcxMjM4MzMzMzMy4wLjAuMA)

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare Contul meu Adaugă anunț

De Vânzare Teren zona Radu Negru

1 Mai, Brăila, Brăila

72 000 €
155 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.776 RON /lună
Avans: 53.460 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	466 m²	Tip teren	Intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De Vânzare Teren zona Radu Negru. 466 mp, intravilan, cu o dubla deschidere de 33/14 m, ca si utilitati are curent si canalizare.

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, canalizare
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

Comparabila B

https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-teren-de-vanzare-zona-buzaului-IDyqLn.html?_gl=1*1kg9fbe*_ga*MTUyMDM3MDc3MS4xNjQyNzg3MzE0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjM4MzMy40LjAuMTcxMjM4MzMy4wLjAuMA

storia

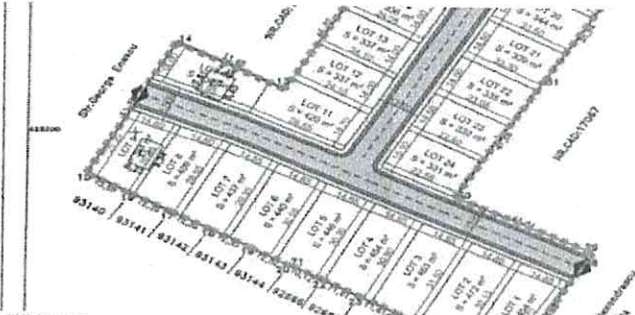
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu Adaugă anu...

Expert imobiliare Anu... toate anunțurile

Inapoi la listă

Terenuri de vânzare > Braila > Braila > 1 Mai > Loturi teren de vânzare, zona Buzaului



laurentiu
Agenție
0747 404 363

Nume*

E-mail*

+40 | Număr de telefon

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

Administrația areșilor din zona S.C. CLX Online Services S.R.L. (Scorul) **mai mult**

Trimite mesajul

Raportează

Publicitate



Aflați mai multe

Publicitate

SAMSUNG
Galaxy S24 Ultra
Galaxy AI it is here



Loturi teren de vânzare, zona Buzaului
1 Mai, Braila, Braila

42 000 €
140 C/m²
Propune un preț

Publicitate
Răspunde la întrebări > <

Rata estimată:
1.036 RON /luna

Avans:
31.185 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	300 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Agencia Imobiliara Expert va propune spre cumparare loturi de teren pentru constructii exclusiv de locuinte maxim P+2.

Terenul este situat pe zona Buzăul, între strada George Enescu și strada Grigore Alexandrescu, zona în continuă expansiune.

Se pot construi doar locuinte, acest lucru asigurând un confort și liniște pentru acomodarea dumneavoastră. terenul se afla lângă un cartier nou de vile.

La mai puțin de 300 m se afla stație de mijloc transport în comun.

Terenul este împartit în 24 de loturi cu suprafețe cuprinse între 282 mp și 463 mp, deschidere la strada variază între 14 m și 15 m, pentru fiecare lot.

POT 40% locuinte individuale, CUT 1.3

Strazile au o latime de 12 m, 7 m carosabil, 1m spațiu verde stanga-dreapta, 1.5 m stanga-dreapta spațiu pietonal.

Utilități: apă, canalizare și electricitate în fața porții, în sarcina noului proprietar fiind doar bransamentul.

Prețul este 140 euro /mp

Mai puțin <

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	fără informații
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații

Raport de evaluare teren liber pentru estimarea valorii de piață

Pagina 35

Comparabila C

https://www.storia.ro/ro/oferta/87eur-mp-afacere-teren-520mp-radu-negru-buzaului-doua-deschideri-IDyihP.html?_gl=1*xjbzd1*_ga*MTUyMDM3MDc3MS4xNjQyNzg3MzE0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjM4MzMzMzMy40LjAuMTcxMjM4MzMzMzMy4wLjAuMA..

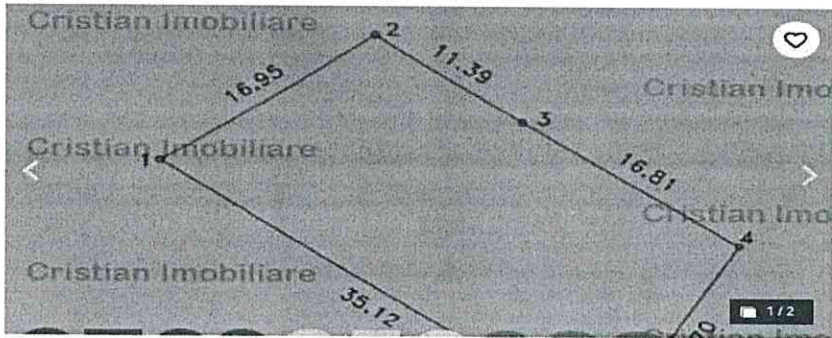
storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu Adaugă anun

CRISTIAN IMOBILIARE Arată toate anunțurile

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Brăila](#) > [Chiscani](#) > **87Eur/mp AFACERE ! Teren 520mp, Radu Negru- Buzaului, DOUA deschideri**



Remus
Agenție
0769 056 082

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

118 / 2000

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

Trimite mesajul

87Eur/mp AFACERE ! Teren 520mp, Radu Negru- Buzaului, DOUA deschideri
Strada Cernauti, Chiscani, Brăila

45 000 €
87 €/m²
[Propune un preț](#)

Rata estimată:
1.110 RON /luna

Avans:
33.413 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	520 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere
Teren intravilan de construcții, zona Radu Negru - Buzaului.
*St - 520 mp, deschidere - 16 m
*2 deschideri de 16 m
*Utilități: apa, gaze, canalizare, curent electric

Publicitate
KIWI K FINANCE™
Expert de ajută la credite
Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?
AM NEVOIE SA ÎMPRUMUT 187425 Lei
VOI RETURNA ÎMPRUMUTUL ÎN 360 luni

Particularități

Gard	fără informații
Media	gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

Raport de evaluare teren liber pentru estimarea valorii de piață

Pagina 36

Comparabila D

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vazare-mai-multe-detali-la-telefon-IDhuwAw.html>



PRIVAT

FloriceI
Pe OLX din februarie 2021
Activ pe 05 aprilie 2024

Trimite mesaj

074 639 9562

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Braila, Braila

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesional.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Arată mai multe

Publicitate

KIWI K FINAN
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite în 5 minute?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

Postat 14 martie 2024

Teren de vazare mai multe detalii la telefon

50 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 1227 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

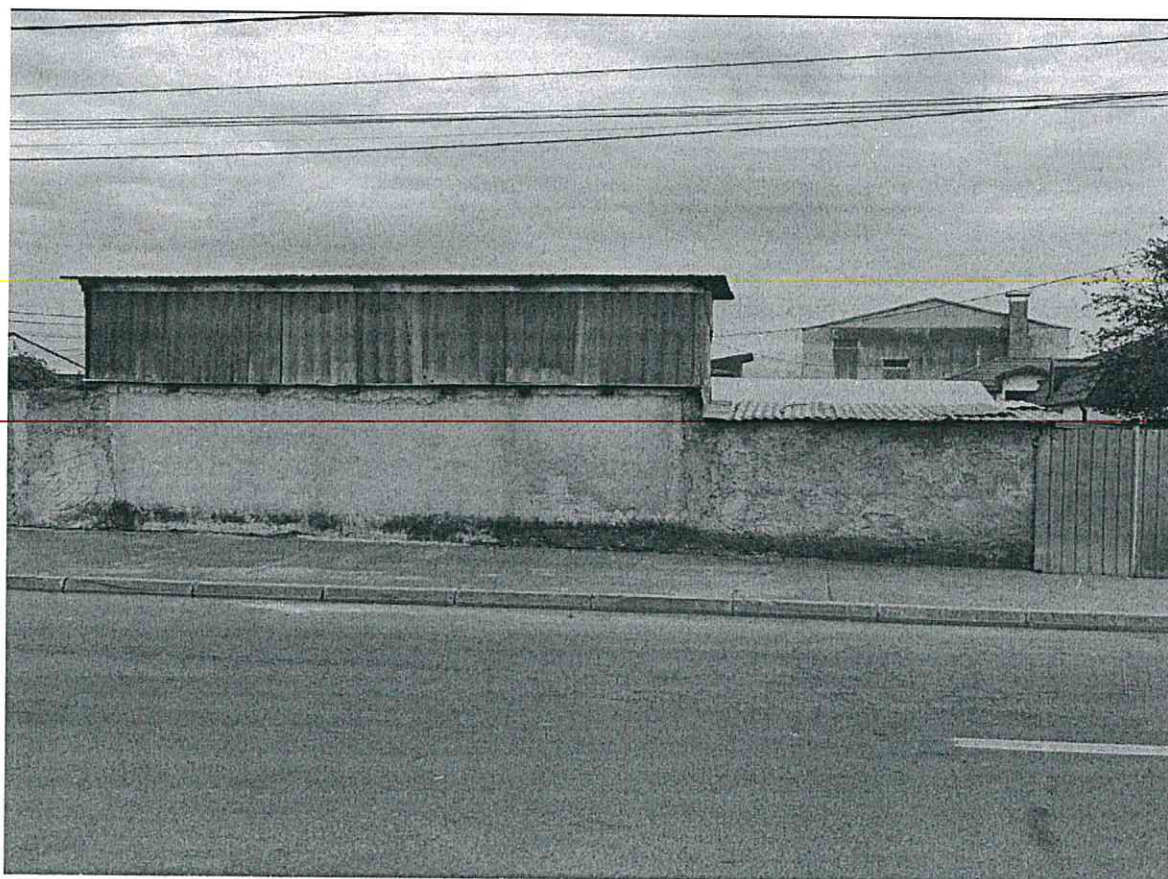
Persoana fizica Suprafata utila: 256 m²

DESCRIERE

DESCRIERE

Vând teren Braila strada Nicolaie Iorga nr59 utilități gaze ,canalizare ,apa ,curent sunt toate in curte trenul este 16x16

HARTA COMPARABILE



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Din data de 08.04.2024

Către,

Dl. Jinga Ionel

Stimate client,

Ca urmare a comenzii dumneavoastră, în calitate de solicitant al dreptului de suprafață, vă rog să găsiți atașat prezentei scrisori **Raportul de evaluare** pentru proprietatea imobiliară de tipul **teren intravilan cu suprafața de 277 mp**, situat în Municipiul Brăila pe strada Mircea Vodă nr. 59.

Evaluarea a fost făcută în scopul estimării valorii de piață a proprietății în vederea stabilirii **prețului anual lei/mp al suprafeței.**

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate, terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila.

Inspekția proprietății s-a făcut de către Roman Marina-Ionela, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, la data de **05.04.2024.**

Data evaluării : 05.04.2024

Raportul a fost întocmit în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – emitent : Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).**

Raportul a fost întocmit la data de **08.04.2023** și conține un număr de **38 pagini.**

Cu stimă,

Roman Marina-Ionela

Membru titular ANEVAR, specializarea EPI

Legitimăție nr: 19272, valabilă 2024

Brăila

