

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 98

din 26.02.2025

Privind: Completarea H.C.L.M. Brăila nr. 569/17.10.2024 referitoare la „Exprimarea acordului Municipiului Brăila pentru schimbarea destinației imobilului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, în care a funcționat Grădinița cu program normal nr. 38, situat în Municipiul Brăila, Aleea Mecanizatorilor, bloc U, parter, înscris în Cartea Funciară nr. 70368-C1-U23 Brăila și a terenului în suprafață de 184 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 93468 Brăila, din spațiu pentru învățământ în spațiu destinat desfășurării unor activități de educație școlară/extrașcolară desfășurate de către alte unități/instituții de învățământ privat, în vederea închirierii, pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire.”

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului;

Ținând seama de adresa Ministerului Educației nr. R/32837/26.11.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 287876/02.12.2024 prin care a fost transmis Avizul conform al ministrului educației nr. 13922/26.11.2024, solicitat potrivit H.C.L.M. Brăila nr. 569/17.10.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 2 și 4 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. h) din Legea nr.273/2006 – Legea finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 60 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin.(1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), precum și art. 108 lit. c), art. 287 lit. b), art. 297 alin. (2), art. 300 alin. (1) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (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.I Se completează H.C.L.M. Brăila nr. 569/17.10.2024, după cum urmează:

1. După art. 4, se introduc 3 noi articole, art. 4¹, art. 4² și art. 4³ care vor avea următorul conținut:

4¹ *Grădinița cu program prelungit nr. 47, în calitate de titular al dreptului de administrare al imobilului în care a funcționat Grădinița cu program normal nr. 38, situată în Municipiul Brăila, Aleea Mecanizatorilor bloc U, parter, va organiza licitația publică și va încheia contractul de închiriere, potrivit prevederilor art. 332 - 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

4² *Imobilul în care și-a desfășurat activitatea Grădinița cu program normal nr. 38, situat în Municipiul Brăila, Aleea Mecanizatorilor bloc U, parter, este identificat cu următoarele elemente tehnice: teren în suprafață de 184 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 93468 și imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 70368 - C1- U23 Brăila, având o suprafață utilă de 539,44 mp și o suprafață construită totală de 653 mp, din care suprafața de 503 mp este construită pe terenul aferent blocului iar suprafața de 150 mp este construită pe terenul aparținând domeniului public înscris în CF nr. 93468.*

4³ *Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul situat în Municipiul Brăila, Aleea Mecanizatorilor bloc U, parter, înscris în Cartea Funciară nr. 70368 - C1 -U23 Brăila cu o suprafață totală construită de 653 mp în cuantum de **10,75 lei/mp/lună** și pentru terenul în suprafață de 184 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 93468 Brăila, în cuantum de **3,58 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de societatea Androniu Consulting, prevăzut în anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre."*

2. Anexa inițial aprobată prin art. 2 la H.C.L.M. Brăila nr. 569/17.10.2024, devine anexa nr. 1 la H.C.L.M. 569/17.10.2024.

3. După anexa nr. 1 la H.C.L.M. Brăila nr. 569/17.10.2024, se introduce o nouă anexă, anexa nr. 2, conform art. 4³, având conținutul prevăzut în **anexa** la prezenta hotărâre.

Art.II Celelalte prevederi ale H.C.L.M. Brăila nr. 569/17.10.2024, rămân neschimbate.

Art.III Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și de către Grădinița cu program prelungit nr. 47, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN DUMITRU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN





**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA LA HOLM NR. 98 / 26.02.2025

Comex nr. 2

la HOLM NR. 569/17.10.2024)

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2512278/27.12.2024

CONTRACT 57197/05.04.2024

COMANDA 13/298474/17.12.2024

Solicitant: MUNICIPIUL BRĂILA

Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

Teren CF 70363-C1-U23 și construcții
CF 93468 din Brăila, Aleea
Mecanizatorilor nr. 1, bl. U, parter, jud.
Brăila
MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL
PUBLIC
Închiriere

Data evaluării 27.12.2024

Data raportului 28.12.2024



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	4
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	5
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	5
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	5
2.3. <i>Beneficiar</i>	5
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	5
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	5
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	5
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	5
2.8. <i>Declaraarea conformității cu SEV</i>	6
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	6
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	6
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	7
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	7
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse)</i>	7
3.2. <i>Identificarea imobilului</i>	7
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	7
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	8
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	8
3.6. <i>Studiul pieței</i>	8
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	11
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	11
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	12
4.3. <i>Estimarea chiriei</i>	12
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	12
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii)</i>	13
5. <i>CONCLUZII</i>	13
5.1. <i>Alegerea valorii finale</i>	13
6. <i>ANEXE</i>	14
6.1. <i>Definiții și termeni ai evaluării</i>	14
6.2. <i>Calcululele evaluării</i>	15
6.3. <i>Informații de piață</i>	19
6.4. <i>Actele evaluării</i>	20
6.5. <i>Amplasament</i>	35
6.6. <i>Foto</i>	36

**1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII**

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru teren CF 70363-C1-U23 și construcții CF 93468 din Brăila, Alea Mecanizatorilor nr. 1, bl. U, parter, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

Destinatarii lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

Data evaluării: 27.12.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9748 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

923100 lei echivalent a 213920 euro

Suprafața terenului este de 184 mp

Suprafața construcției este de 653 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale pentru teren este de: 7920 lei (43 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare pentru teren este de: 660 lei (3,58 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei anuale pentru construcție este de: 84390 lei (129 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare pentru construcție este de: 7032,5 lei (10,75 lei/mp).

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie CF 70363-C1-U23 și construcții CF 93468 din Brăila, Aleea Mecanizatorilor nr. 1, bl. U, parter, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea închirierii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este închirierea.

Utilizatorul evaluării este clientul, MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

MUNICIPIUL BRĂILA.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 27.12.2024.

Data elaborării raportului este 28.12.2024.

2.5. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății s-a făcut în data de 27.12.2024

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Condiții limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate



Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerințele beneficiarului, in concordanta cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definita in standardele ANEVAR 2022.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea nchirierii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform IVS - Cadrul general.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2022, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2022;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege faloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra imobilului menționat mai sus, este **indiviz** și aparține **Municipiului Brăila - DOMENIUL PUBLIC**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia - de a stăpâni,
- Folosința - de a-l folosi și de a-i culege faloasele materiale,
- Dispoziția - de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **COMANDA 13/298474/17.12.2024**



Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, Aleea Mecanizatorilor nr. 1, bl. U, parter, jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila - DOMENIUL PUBLIC

Zona este **periferică** - Braila Sud.

Imobilul este format din teren și construcție.

- Terenul CF 93468 are suprafața de **184 mp.**
- Construcția CF 70368-C1-U23,

Inspecția s-a făcut în data de **27.12.2024.**

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **periferică a orașului Brăila.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - **Calea Calarasilor**
- Calitatea rețelelor de transport: **asfalt.**

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)



- o Unități medicale
- o Instituții de cult
- o Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.**Concluzie:**

Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren și construcție.

Terenul-CF 93468-are suprafața de 184 mp.

Pe teren **există construcții definitive.**

Terenul are formă poligonală, are acces la **Aleea Mecanizatorilor.**

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canalizare și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți **rezidențiale**

3.5. Descrierea construcției

Construcția -CF 70368-C1-U23, se afla la parterul blocului U.

Suprafața totală construită este de 653 mp, suprafața totală utilă de 539,44 .

Construcția a aparținut: Grădiniței cu program normal Nr. 38-Izvorasul:

-suprafața de 503 mp construită pe terenul blocului și

-suprafața de 150 mp, construită pe terenul domeniului public.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite 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. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt 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.”

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. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată 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. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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.

Aspecte economice



Creșterea va continua, deși într-un ritm mai lent decât în 2022, din cauza inflației persistente, a condițiilor de finanțare stricte și a creșterii scăzute a partenerilor comerciali. Se preconizează că inflația de bază va atinge un vârf în 2023, iar inflația generală va rămâne peste ținta de inflație pe orizontul de prognoză. Se estimează că șomajul va scădea doar marginal, menținând piața muncii relativ strânsă și creșterile salariale ridicate. Deficitul public general va scădea la 4,4% în 2024, din cauza creșterii puternice a veniturilor, ajutată de modificările codului fiscal și de PIB-ul nominal robust și de scăderea cheltuielilor curente ca pondere din PIB. Raportul datoriei/PIB este prognozat să ajungă la 46,1% în 2024.

Indicators	2022	2023	2024
GDP growth (% , yoy)	4,7	3,2	3,5
Inflation (% , yoy)	12,0	9,7	4,6
Unemployment (%)	5,6	5,4	5,1
General government balance (% of GDP)	-6,2	-4,7	-4,4
Gross public debt (% of GDP)	47,3	45,6	46,1
Current account balance (% of GDP)	-8,8	-7,6	-7,4

Reziliență de creștere în ciuda tendințelor generale

În 2022, creșterea a atins 4,7%, determinată de un consum privat puternic și de investiții robuste. Indicatorii de înaltă frecvență indică o economie destul de rezistentă în 2023-T1, cu sentimentul și cifra de afaceri din vânzările cu amănuntul în creștere, iar producția industrială dând semne de îmbunătățire. Așteptările de angajare au rămas la un nivel relativ ridicat.

În viitor, inflația ridicată, condițiile de finanțare stricte și creșterea mai redusă a partenerilor comerciali sunt toate pregătite să încetinească creșterea reală. În ciuda acestor vânturi în contra, creșterea consumului privat este de așteptat să rămână pozitivă pe fondul salariilor și pensiilor mai mari, precum și al prelungirii plafonului prețului energiei până în 2025. Schemele de sprijin guvernamentale și o piață a muncii rezistentă vor susține, de asemenea, activitatea economică.

Politica monetară urmează să rămână strictă, cu rata de politică monetară la 7%, afectând fluxul de credit către economie și investiții. Cu toate acestea, investițiile planificate în cadrul Planului de redresare și reziliență (RRP) și intrările de alte fonduri UE sunt stabilite să compenseze mai mult decât impactul condițiilor stricte de creditare. Se preconizează că investițiile vor sprijini puternic creșterea reală în 2023 și 2024.

Se estimează că exporturile nete nu vor contribui la creșterea PIB-ului. În ciuda scăderii prețurilor la energie și a îmbunătățirii termenilor de schimb, cererea internă puternică va menține balanța comercială negativă. Deficitul de cont curent este de așteptat să se mențină în jur de [8%] din PIB pe orizontul de prognoză, prezentând riscuri externe de sustenabilitate pe termen mediu.

În ansamblu, se estimează că PIB-ul real va crește cu 3,2% în 2023 și cu 3,5% în 2024. Riscurile la adresa prognozei sunt înclinate spre scădere, deoarece întârzierile în implementarea PRR ar putea reduce investițiile.

Șomajul lipicios și presiunile salariale

În ciuda creșterii solide a PIB-ului, perspectivele de ocupare a forței de muncă rămân modeste, deoarece o populație îmbătrânită și migrația în masă reprezintă un obstacol serios pentru crearea de locuri de muncă. Cu toate acestea, integrarea pe piața muncii a persoanelor care fug de războiul din Ucraina și vizele pentru lucrătorii din afara UE ar putea acționa ca factori de atenuare. Rata șomajului este de așteptat să scadă ușor, până la 5,4% în 2023 și 5,1% în 2024. Creșterile salariale au fost puternice, în special în sectorul privat, dar pentru economia totală rămân sub inflația totală a IPC. Piața forței de muncă îngustă, necesitatea de a compensa pierderile de putere de cumpărare și inflația ridicată ar trebui să contribuie la creșteri puternice ale salariilor în 2023 și 2024.

Inflația de bază să rămână ridicată

Inflația totală a IAPC a atins un vârf în noiembrie și apoi a scăzut la 12,2% în martie, datorită prețurilor mai scăzute la energie. Datorită schemei de plafonare a prețului energiei, nu se așteaptă aproape nicio modificare în această componentă, determinată în mare parte de mișcările prețurilor la combustibil și la distribuția energiei. Cu toate acestea, inflația de bază a continuat să crească pe fondul creșterilor în produsele alimentare procesate și serviciile. Se estimează că va rămâne peste inflația generală în acest an, după ce a atins un vârf în primul trimestru. În general, inflația medie IAPC va scădea la 9,7% în 2023 și la 4,6% în 2024, dar riscurile sunt înclinate în sus, deoarece presiunile de creștere a salariilor sunt mari.

Se estimează că deficitul public va scădea

Se estimează că deficitul guvernamental al României va scădea la 4,7% din PIB în 2023, de la 6,2% în 2022. Creșterea robustă a PIB-ului nominal și impozitele puternice legate de energie vor spori veniturile guvernamentale în 2023. Se estimează că cheltuielile curente vor crește mai puțin decât PIB-ul nominal, condus de moderarea salariilor publice. Investițiile publice ca pondere din PIB sunt de așteptat să crească, reflectând obiective bugetare interne ambițioase și intrări mari de fonduri UE. Plăți suplimentare către pensionari, modificarea codului fiscal, schema de compensare pentru a face față creșterii prețurilor la energie și o legislație anunțată în mod credibil pentru limitarea cheltuielilor guvernamentale în 2023 sunt toate luate în considerare în prognoză. Costul bugetar net al măsurilor de sprijin energetic este proiectat în previziunile de primăvară a Comisiei pentru 2023 la 0,3% din PIB în 2023, comparativ cu 0,4% în 2022.



Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 4,4% din PIB în 2024, pe măsură ce cheltuielile curente scad ca pondere din PIB, ca urmare a întreruperii unor măsuri implementate în 2022/2023 în valoare de circa 0,3 puncte procentuale. PIB-ului și prin efectul stabilizatorilor automați, deoarece se așteaptă ca creșterea economică nominală să fie în continuare substanțială. Se estimează că creșterea cheltuielilor de capital va încetini din cauza efectului de bază creat de cantitatea reziduală mare din ciclul bugetar al UE 2014-2020, preconizată în 2023. În prezent, Comisia presupune o eliminare completă a măsurilor de sprijin energetic în 2024.

Se estimează că datoria publică va scădea la 45,6% din PIB în 2023, datorită reducerii deficitului și ajustării sto-c-flux, înainte de a crește la 46,1% în 2024. Riscurile la adresa perspectivelor fiscale sunt înclinare spre scădere. Creșterea mai scăzută a PIB, viitorul ciclu electoral, posibile presiuni în creștere asupra salariilor publice în urma ratelor de creștere reale negative din 2021, indexarea pensiilor care în 2024 va încorpora inflația ridicată din 2022, ar putea duce la deficite bugetare mai mari.

Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en

Piața imobiliară din România

Piața imobiliară din România a avut un an foarte bun în 2022, toate segmentele s-au descurcat bine într-un context caracterizat de incertitudinile cauzate de inflația ridicată și costurile de finanțare și, de asemenea, de invazia rusă a Ucrainei. Volumul investițiilor în active imobiliare din România a atins 1.278 milioane de euro, un nivel istoric, corespunzând unei creșteri de 40% față de anul trecut. Cel mai activ segment a fost cel Office (62% cota de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Retail (25%), Industrial (5%) și Hospitality (4%). Mai mult, investitorii români au fost foarte activi, având o cotă de piață de 48% în volumul total, fiind totodată implicați în cea mai mare tranzacție a anului, ceea ce a presupus achiziționarea unui portofoliu major de birouri pentru aproape 400 de milioane de euro.

Lichiditatea pieței rămâne relativ puternică, iar 2023 poate înregistra și o serie de tranzacții de referință, deoarece presiunea asupra costurilor de finanțare ar trebui să scadă în S2, când ratele dobânzilor și inflația sunt de așteptat să fie pe o tendință descendentă. Deși România rămâne o piață mai mică decât Polonia, ea a redus semnificativ diferența dintre volumele totale de investiții în comparație cu Republica Cehă în 2022, depășind totodată și Ungaria pentru prima dată.

Scăderea inflației și creștere economică stabilă

Rata inflației a fost pe o tendință descendentă în T2, atingând un nivel anual de 10,7% la sfârșitul semestrului I 2023 în România și este se așteaptă să fie cu o singură cifră începând cu Q3. Rata de politică monetară nu a fost majorată de Banca Națională a României din ianuarie, rămânând la 7,00%, cu posibile schimbări în scădere la sfârșitul anului. Creșterea economică T1 și T2 are a fost solidă (3,8% și, respectiv, 3%), economia locală fiind una dintre cele mai bune - cele mai performante din Europa într-o perioadă foarte dificilă, context caracterizat de presiuni inflaționiste și, de asemenea, de numeroase probleme geopolitice. O creștere consistentă a PIB-ului de 2,6% este, de asemenea, prognozat pentru 2024, un an cu 4 tururi de scrutin în România.

Activitate tranzacțională scăzută în S1 2023

Un volum de investiții imobiliare de doar 181 de milioane de euro a fost înregistrat în România în S1 2023, ceea ce corespunde unei scăderi de 43%, comparativ cu S1 2022. Creșterea costurilor de finanțare a făcut investitorii mai selectivi și a întârziat mai multe tranzacții în derulare.

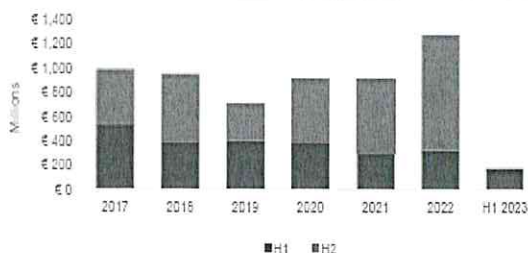
Cel mai activ segment în S1 2023 a fost cel Industrial (37% cotă de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Sectoarele Office (32%), Retail (21%) și Hospitality (10%). Cele mai mari tranzacții au fost legate de vânzarea și leaseback-ul FM Logistic din portofoliul său românesc (98.000 mp GLA) către CTP pentru aproximativ 60 de milioane de euro. În ceea ce privește birourile, Vincit Union a achiziționat One Office Herăstrău pentru 21 de milioane de euro, în timp ce Yellow Tree a cumpărat Olympia Tower pentru aproximativ 15 milioane de euro, ambele active fiind situate în București. Cea mai relevantă tranzacție de vânzare cu amănuntul a implicat cedarea de către Iulius Group a 50% din parcurile de retail din Family Market, situat în Iași către W&E Assets pentru aproximativ 15 milioane de euro.

Randamentele continuă să se miște în sus în primul semestru

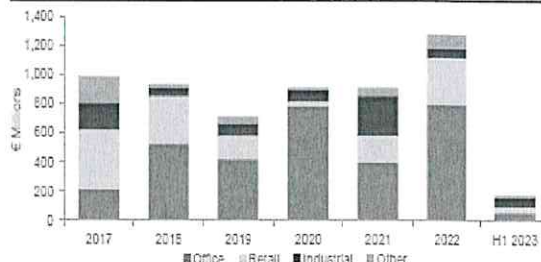
Randamentele prime au continuat să se deplaseze în sus pe toate segmentele, foarte în conformitate cu tendința înregistrată în întreaga ECE regiune, deoarece birourile și comerțul cu amănuntul au înregistrat fiecare o creștere de 25 bp, cu o creștere mai mică cu 10 bp pentru activele industriale și, respectiv, logistice.

Chiar dacă ratele ridicate ale dobânzilor continuă să exercite o presiune semnificativă asupra randamentelor de ieșire, România rămâne o piață atractivă, deoarece răspândirea între referințele locale și celelalte țări din ECE, cum ar fi Cehia, Polonia sau Ungaria este relativ ridicat pe toate segmentele de piață (în general, în intervalul 100 - 200 de puncte de bază).

INVESTMENT SALES VOLUME



INVESTMENT SALES VOLUME BY SECTOR



Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

**Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței**

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediană** de tip rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **50 - 100 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală pentru imobile similare este cuprinsă între **2-5 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**4.1. Cea mai bună utilizare**

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **“cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. 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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca 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.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Rezidențială				

Cea mai bună utilizare a construcției.



Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Rezidențială				

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea chiriei

Se aplică următoarele metode:

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Pentru determinarea chiriei pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$\text{Pret} = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul închirierii.

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

Venitul net = Pretul terenului x rata de capitalizare

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.

4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională Allianz Tirioc Asigurări S.A.

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;



Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de valoarea raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistența profesională pentru elaborarea raportului.

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 36924 lei (201 lei/mp).

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 41.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **Teren și construcții din Brăila, Aleea Mecanizatorilor nr. 1, bl. U, parter, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - DOMENIUL PUBLIC**, este de:

923100 lei echivalent a 213920 euro

Suprafața terenului este de 184 mp

Suprafața construcției este de 653 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale pentru teren este de: 7920 lei (43 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare pentru teren este de: 660 lei (3,58 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei anuale pentru construcție este de: 84390 lei (129 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare pentru construcție este de: 7032,5 lei (10,75 lei/mp).

„Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data: 28.12.2024
Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locator 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.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate



6.2. Calculele evaluării

ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	184,00	250	1400	455
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		45.000	200.000	80.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		180,0	142,9	175,8
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-27,00	-21,43	-26,37
Pret ajustat pentru negociere		153,00	121,43	149,45

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de față marja de negociere estimată este de -15%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		153,00	121,43	149,45

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar in acest caz nu se aplica corectii.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		153,00	121,43	149,45

Condițiile de finantare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). In acest caz aceste corectii sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		153,00	121,43	149,45

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Condiții de piata	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		153,00	121,43

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	mediana	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-38,25	-30,36	-37,36
Pret corectat		114,75	91,07	112,09

Depind de localizarea amplasamentelor. În acest caz sunt necesare corectii de -25%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum secundar	drum secundar	drum secundar	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		114,75	91,07	112,09

În acest caz sunt necesare corectii generale de 0%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinația (utilizarea terenului)	adm	rezd	com	rezd
Valoarea corectiei (%)		-10%	-5%	-10%



Valoarea corectiei (EUR/mp)	-11,48	-4,55	-11,21
Pret corectat	103,28	86,52	100,88

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industrială). Sunt necesare corectii pentru C1 si C3 de -10%, iar pentru C2 estimam o corectie de -5% (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	apa, electricitate, gaz metan	similare	similare	similare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		103,28	86,52	100,88

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	184,00	250	1.400	455
Corectie procentuala		0%	0%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	2,02
Pret corectat		103,28	86,52	102,90

Apreciem o corecție nula pt C1 si C2 si o corectie de 2% pentru C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		103,28	86,52	102,90

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		49,73	34,91	50,59
total corectie bruta cea mai mica		27,63%	24,44%	28,77%
Valoarea estimata	rotund	86,52	EUR/mp	
		430	lei/mp	
Curs euro		4,9748	lei	
TOTAL (mp)	184,00	15.920 €	79.200 lei	

Sursa: platforma argus.me <https://my.argus.me/>

**ANEXA NR. 1 - ABORDAREA PRIN COST**

Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	0,00
- suprafața construită (mp) Ac	653,00
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	653,00
- arie utilă (mp) Au cca.	539,44
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	0,983	
Infrastructură							
1	8CPSM3254 E	653,0	177,5	115.928,9	1,000	0,983	113.914,7
Total							113.914,7
Suprastructură / Structură							
1	8CPPM3254 E	653,0	393,6	256.994,4	1,000	0,983	252.529,2
Total							252.529,2
Finisaj							
1	FOBMA G	653,0	518,4	338.536,7	1,000	0,983	332.654,8
Total							332.654,8
Terasa							
1	TENEM4 E	653,0	40,4	26.357,3	1,000	0,983	25.899,4
Total							25.899,4
Instalații electrice							
1	ELMAG	653,0	195,7	127.796,3	1,000	0,983	125.575,9
Total							125.575,9
Instalații sanitare							
1	SAMAG	653,0	51,3	33.524,2	1,000	0,983	32.941,7
Total							32.941,7
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INMAG	653,0	37,1	24.257,1	1,000	0,983	23.835,7
Total							23.835,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							907.351,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							1.389,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							731.734,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							1.120,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 653,0		Valoare rămasă actualizată
		Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	
1	Infrastructură	113.914,7	50%	56.957,3
2	Structură de rezistență	252.529,2	50%	126.264,6
3	Finisaj	332.654,8	70%	99.796,4
4	Terasa	25.899,4	50%	12.949,7
5	Instalații	125.575,9	70%	37.672,8
7	Instalații de încălzire	23.835,7	70%	7.150,7
8	Instalații sanitare	32.941,7	70%	9.882,5
Total cost cu tva (euro)		907.351,3		350.674,1
Total cost cu tva (Euro/mp)		1.389,5		537,0
Total cost fără tva (Euro)		731.734,9		282.801,7
Total cost fără tva (Euro/mp)		1.120,6		433,1

Gradul de uzura fizică:	61,35%
Neadekvare funcționala	0,00%
Depreciere din cauze externe	30,00%
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ	91,35%
VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCTIE	

VALOAREA TERENULUI

VALOAREA DE PIATA

843.900 RON
198.000 EUR
303 EUR/mp
79.200 RON
15.920 EUR
87 EUR/MP
923.100 RON
213.920 EUR



Chiria			
Valoare Imobil		213.920 €	923.100 lei
Teren		15.920 €	79.200 lei
Constructie		198.000 €	843.900 lei
Perioada de recuperare		10	ani
Rata de randament		10%	
Chiria anuala	teren	1.592 EUR	7.920,0 lei
Chiria anuala/mp	184	8,7 EUR	43,0 lei
Chiria lunara		133 EUR	660,0 lei
Chiria lunara/mp		0,7 EUR	3,6 lei
Chiria anuala	constructie	19.800 EUR	84.390,0 lei
Chiria anuala/mp	653	30,3 EUR	129,0 lei
Chiria lunara		1.650 EUR	7.032,5 lei
Chiria lunara/mp		2,5 EUR	10,8 lei



6.3. Informații de piață

Acos

05.08.2024 2

05.08.2024 17:38

Magaziilor, Cherceea, Brăila (BR) | teren intravilan de vânzare

Magaziilor

42.000 €

Teren cartier Cherceea Braila

Disponibil pentru vânzare, cu închiriere un teren spatios situat într-o locație convenabilă și accesibilă din punct de vedere al transporturilor. Acesta se află mai exact pe strada Codrului, cel cu strada Magaziilor, cartier Cherceea, Braila. Suprafața este 464 de m patrati. Utilitati foarte aproape de teren. Se preteaza foarte bine pentru zona comerciala si zone locuite colective



teren 464 m²

Proprietar: +40 724 284 331

data de la 10 zile de postare | 200772024

Cherceea, Brăila (BR) | teren intravilan de vânzare

15.000 €

Teren de vanzare

Teren de vanzareSuprafata 224 m Patrati, 15000 de euroPret negociabil

teren 224 m²

Proprietar: +40 755 211 077

data de la 14 zile de postare | 229672024

Ion Creanga, Cherceea, Brăila (BR) | teren intravilan de vânzare

Ion Creanga

22.000 €

2 terenuri 200mp braila

Vand 200m2 teren constructii, cumulat pe teren, restul utilitatilor la punctaj apa, gaze si canalizare. Strada noua asfaltata. Pret 22000€ negociabil. Ceres Braila, cartier Cherceea, str. Ion Creanga

teren 200 m²

Proprietar: +40 764 158 336

data de la 1 30 zile de postare | 100672024

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



6.4. Actele evaluării



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

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

Nr. 298474 / 17.12.2024

Către,
ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
Strada Neagră nr. 5, Municipiul Brăila
e-mail: androniu.consulting@gmail.com

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 57197/05.04.2024, încheiat între Municipiul Brăila și ANDRONIU CONSULTING S.R.L., prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, *privind stabilirea valorii în vederea scoaterii la licitație pentru închiriere (lei/ mp/an/lună) construcție și teren înglobat într-un singur preț, pentru imobilul în care și-a desfășurat activitatea Grădinița cu program normal nr. 38.:*

➤ *Imobil situat în Municipiul Brăila, Aleea Mecanizatorilor, nr. 1, bloc U, parter, în suprafață utilă totală de 539,44 mp și teren în suprafață de 184 mp, conform planului Relevu și a Planului de amplasament a terenului*

Menționăm că, imobilul sus-menționat, aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

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 notei de comandă nr. 13, următoarele documente: plan relevu imobil Aleea Mecanizatorilor nr. 1, bloc U, parter, plan de amplasament și delimitare teren în suprafață de 184 mp, Extras de Carte Funciară nr. 70363-C1-U23 Brăila și Extras de Carte Funciară nr. 93468 Brăila.

PRIMAR
Viorel Marian DRĂGOMIR

ARHITECT SEF,

Arh. Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.

Radu BĂRGĂLAU

insp. C. ANGHELESCU

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaNr. seria 45371
Data 13
Luna 07
Anul 2021
De înscris
CONTINUTEXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70263/CI-1/23 Braila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Braila, Cartier Viciu 3, A. RECANZATORILOR, Nr. 1, Bl. U, B. PASTER, Jud. Braila, GRADINITA CU PROGRAM NORMAL NR.38 -IZVORASU!
Păți comune, nespécificate

Nr. lot	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata totala (mp)	Cota părți comune	Cota teren	Observații / Referințe
1	A1170568-CI-1/23	539,44	824/10000	824/10000		GRADINITA CU PROGRAM NORMAL NR.38 -IZVORASU! TEREN FOLOSITA IN SUPRAFATA DE 824 MP REPREZENTAND COTA INDIVIZA DE 824 % DIN TERENUL AFERENT BLOCULUI; SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA A GRADINITEI ESTE DE 953 MP DIN CARE SUPRAFATA DE 503 MP CONSTRUITA TERENUL BLOCULUI SI SUPRAFATA DE 150 MP CONSTRUITA PE TEREN DOMENIU AL GIULIEI CU CF 63468

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3330 / 15/01/2019 Act Normativ nr. NR NR 265, din 17/04/2007 emis de GU ROMANIA; Act Administrativ nr. 90, din 28/03/2013 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 46113, din 11/12/2018 emis de Prefectura Braila; Act Administrativ nr. HCLM NR 107, din 13/07/2001 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. HCLM nr. 315, din 30/05/2011 emis de CLM BRAILA;	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	41
11 MUNICIPIUL BRAILA, C.F. 4263670, DOMENIUL PUBLIC	
82 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	41
11 GRADINITA CU PROGRAM PREȘCOLAR NR. 47 "PINOCHIO"	
C. Partea III. SĂRCINI	
Inscrieri privind drepturile în sarcina proprietății, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funcară nr. 70358-CI-U23 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Anexa Nr. 1 La Parva

Unitate individuală, Adresă: Loc. Braila, Cartier Viteaz J. AJ MECANIZATORILOR, Nr. 1, Bl. U. 23.
PARTER, Jud. Braila, GRADINITA CU PROGRAM NORMAL NR 75 -IZVORASUL
Pârți comune: nespécificate

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafață construită	Suprafață utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Relații
1.	70358-CI-U23	-	548.44	624/10000	924/10000	

GRADINITA CU PROGRAM NORMAL NR 75 -IZVORASUL, TEREN FOLOSITA IN SUPRAFATA DE 58.72 MP REPREZENTAND COTA INDIVIZA DE 0.24 % DIN TERENUL AFERENT BLOCULUI SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA A GRADINITEI ESTE DE 653 MP DIN CARE SUPRAFATA DE 583 MP CONSTRUITA TERENUL BLOCULUI SI SUPRAFATA DE 150 MP CONSTRUITA PE TEREN DOMENIU PUBLIC CU CF 93463

Extrasul de carte funcară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funcară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediu electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea acestuia este extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

17/07/2024, 11:21



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 93468 Braila

Id. carte	93472
Lot	03
Lot	07
Lot	2024
Cota de teren	100/100%

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Braila, Al MECHANIZATORILOR, Nr. 1, Bl. U, Fm. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	93468	184	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90857 / 20/12/2018 Act Administrativ nr. Hotărâre nr.325, din 30/09/2011 emis de CLM Braila, Anexa; Act Administrativ nr. Hotărâre nr.107, din 13/07/2001 emis de CLM Braila, Anexa; Act Administrativ nr. Hotărâre nr.98, din 29/03/2013 emis de CLM BRAILA, Anexa; Act Normativ nr. Hotărâre nr.363, din 15/04/2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.1;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actus/a	A1
11 MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC	
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
11 GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT NR.47 CIF:17339606	
64472 / 03/07/2024 Act Administrativ nr. hotărârea nr.459, din 22/12/2016 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA	
B3 Se modifica inscrierea de sub B2 în sensul ca titularul dreptului de administrare este GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT NR.47	A1
C. Partea II. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



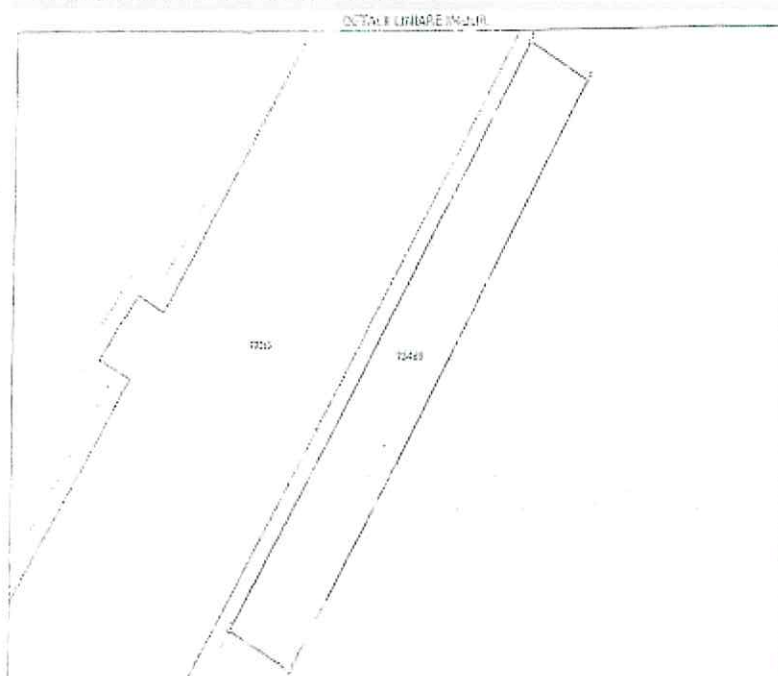
Carte Funciară Nr. 93468 Comuna/Oras/Municipiu Brăne

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (m ²)	Observații / Referințe
93468	184	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereograf 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Forma teren	Suprafața (m ²)	Tier	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	184				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.544
2	3	4.725
3	4	39.487
4	1	4.586

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereograf 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. 93466 Comuna/Oras/ Municipiu: Braila
Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitia in viziune din cartea funciara originala, pstrata de acest
birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin
care se sting drepturile reale prezente si pentru dezbatarea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt
susceptibile de orice modificare in conditiile legii.
Se achitaa tariful de 0 RON, si, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Data solutionarii,

12-07-2024

Data eliberarii,

12-07-2024

Asistent Registratur,

FELICIA SILICA

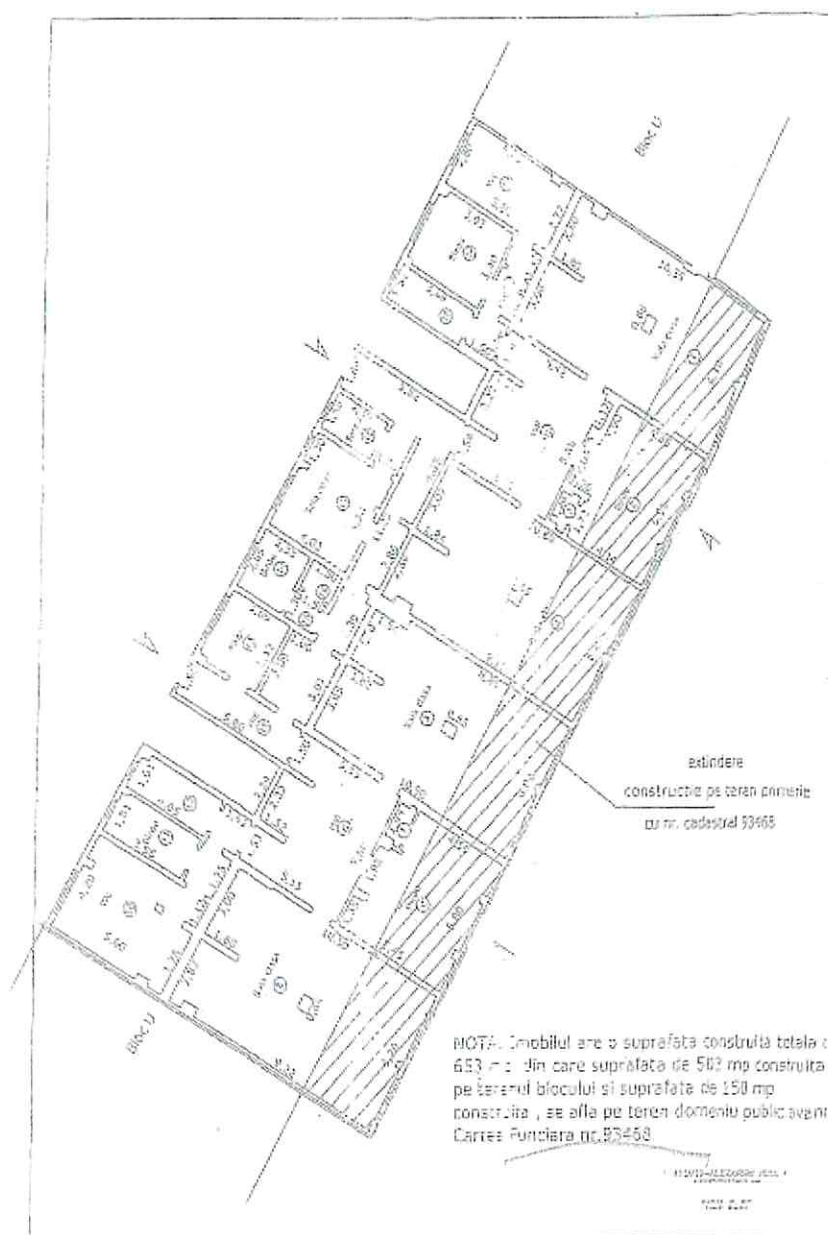
(marca si semnatura)

Referent,

(marca si semnatura)



Relevu Gradinita cu program normal nr. 38

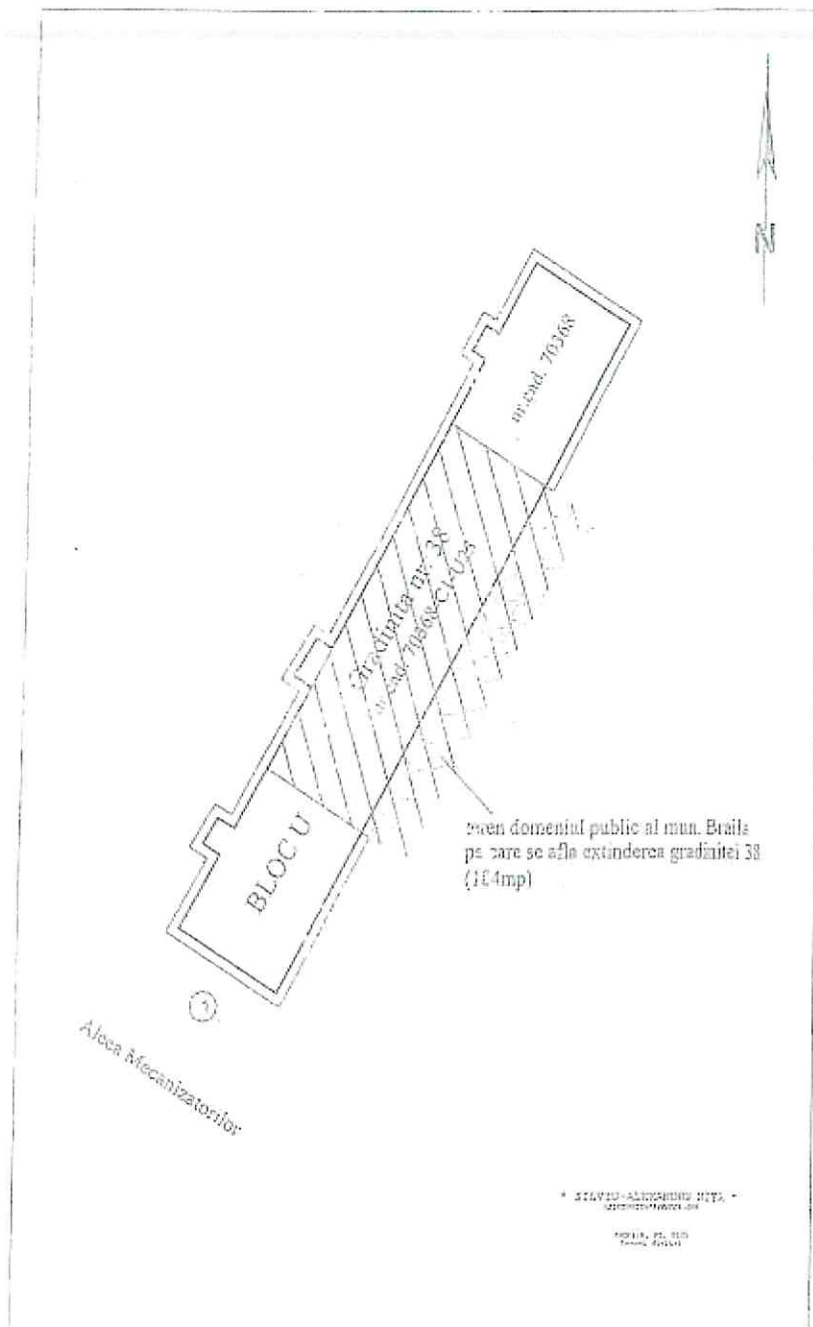




PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

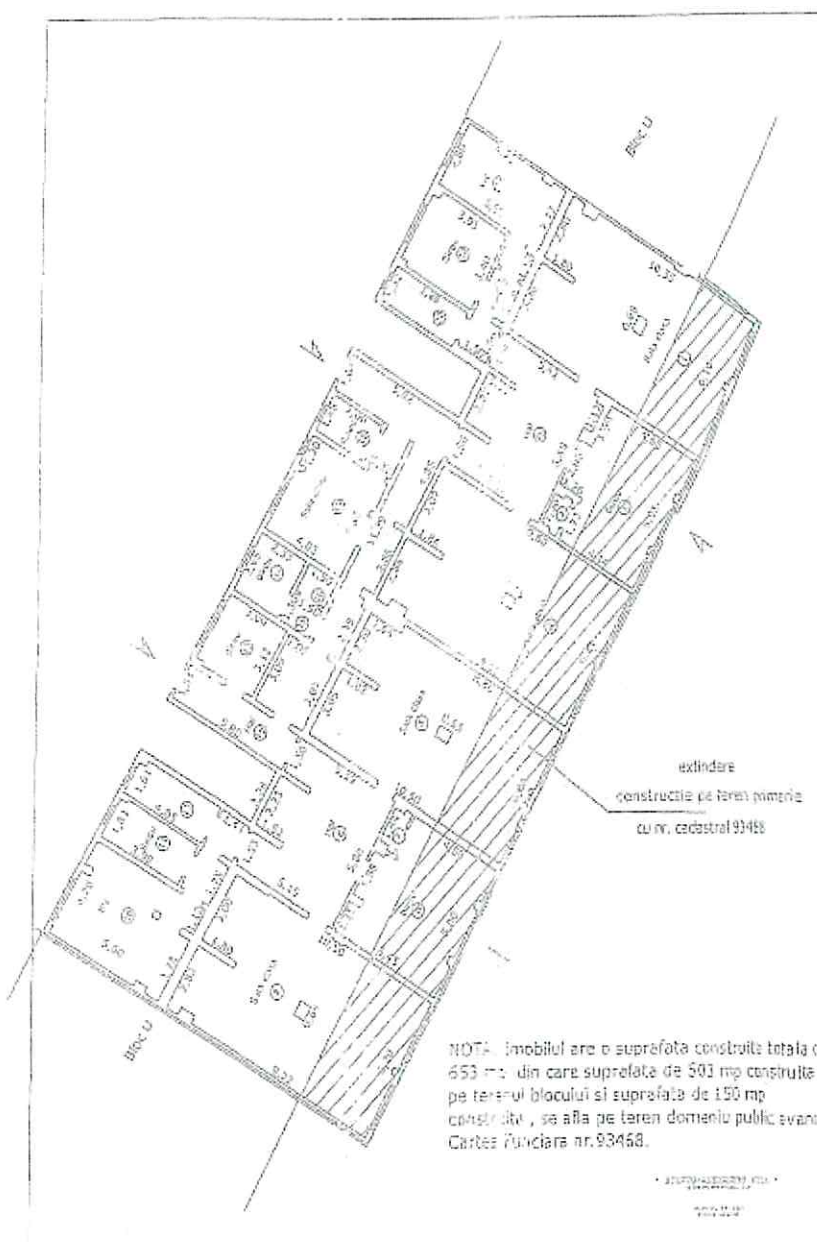
Scara 1:500

Amplasament: Mun. Braila, Aleea Mecanizatorilor, nr. 1.
Buc. 12, Scădina cu program asistat nr. 38



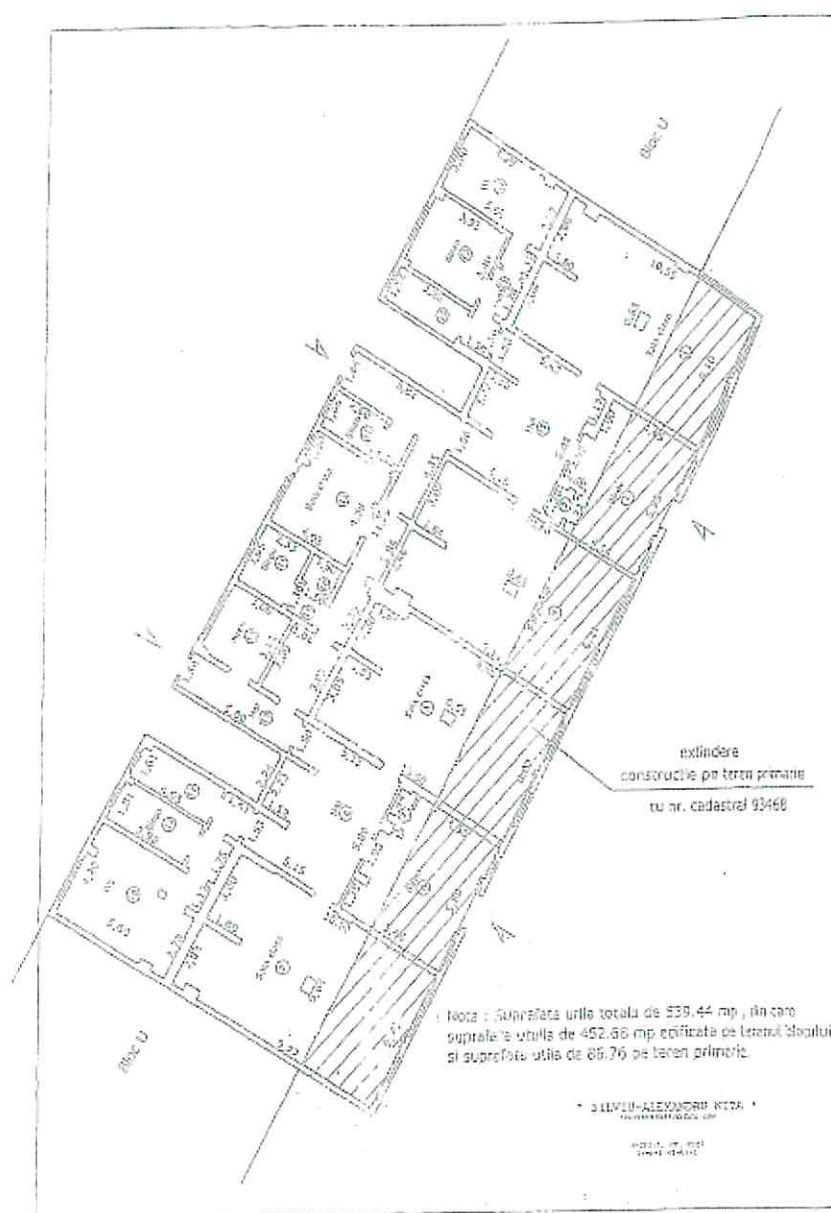


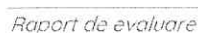
Relevu Grădinița cu program normal nr. 38

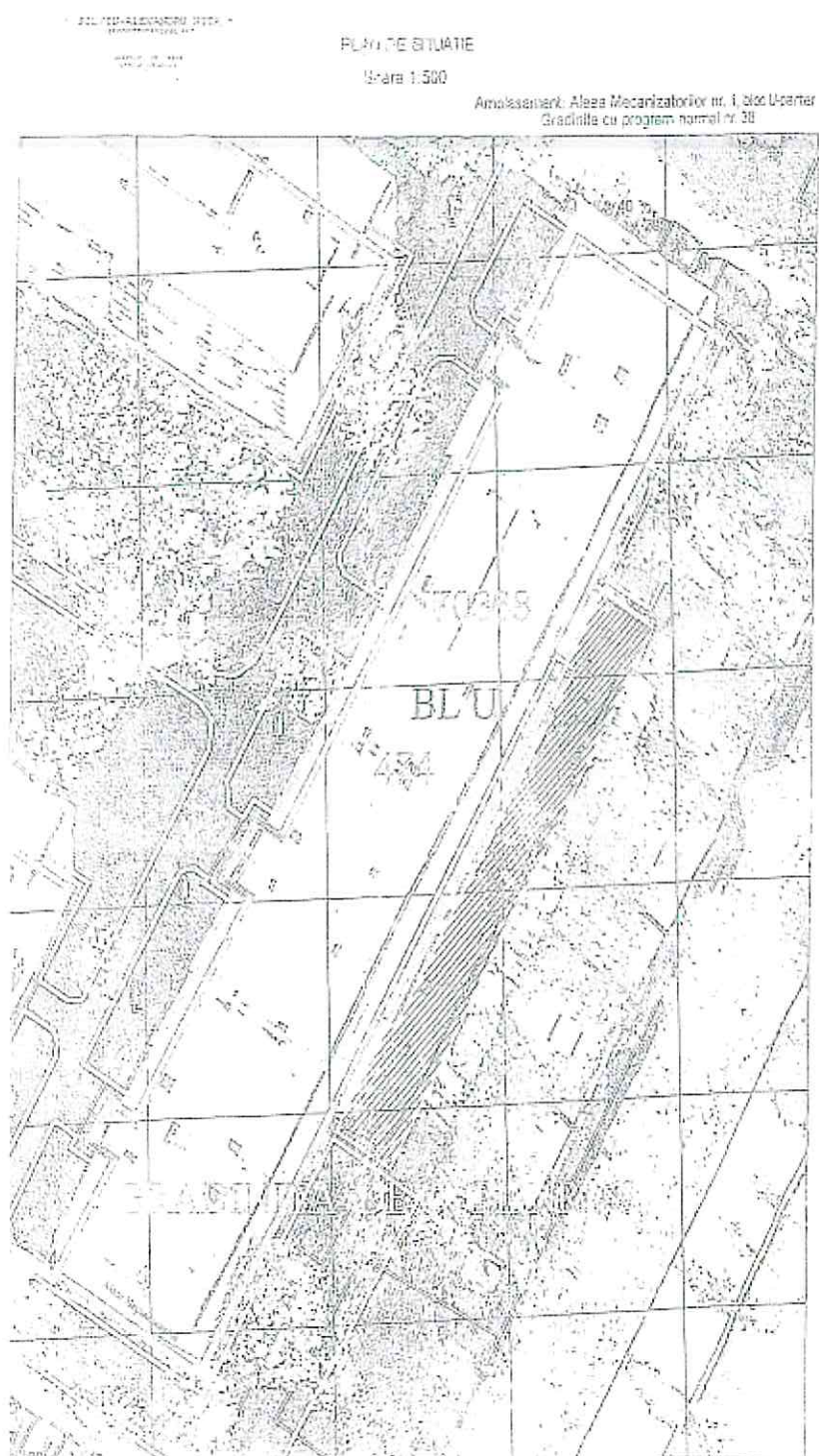




Relevu Gradinite cu program normal nr. 38









RELEVIU SEIU GRADINITA 36
Scara 1:100

În. Căminul de copii	Suprafața	Adresa imobilului
70368		mun.Braila, str.Volcu I, Alcea Mecanizator nr. 1 Bloc U parter Grădiniță cu program normal nr.36- "2-CORASNI"
Carte Funciară colectivă nr.	70368	UAT Braila
Cod unitate individuală(j)		CF individuale

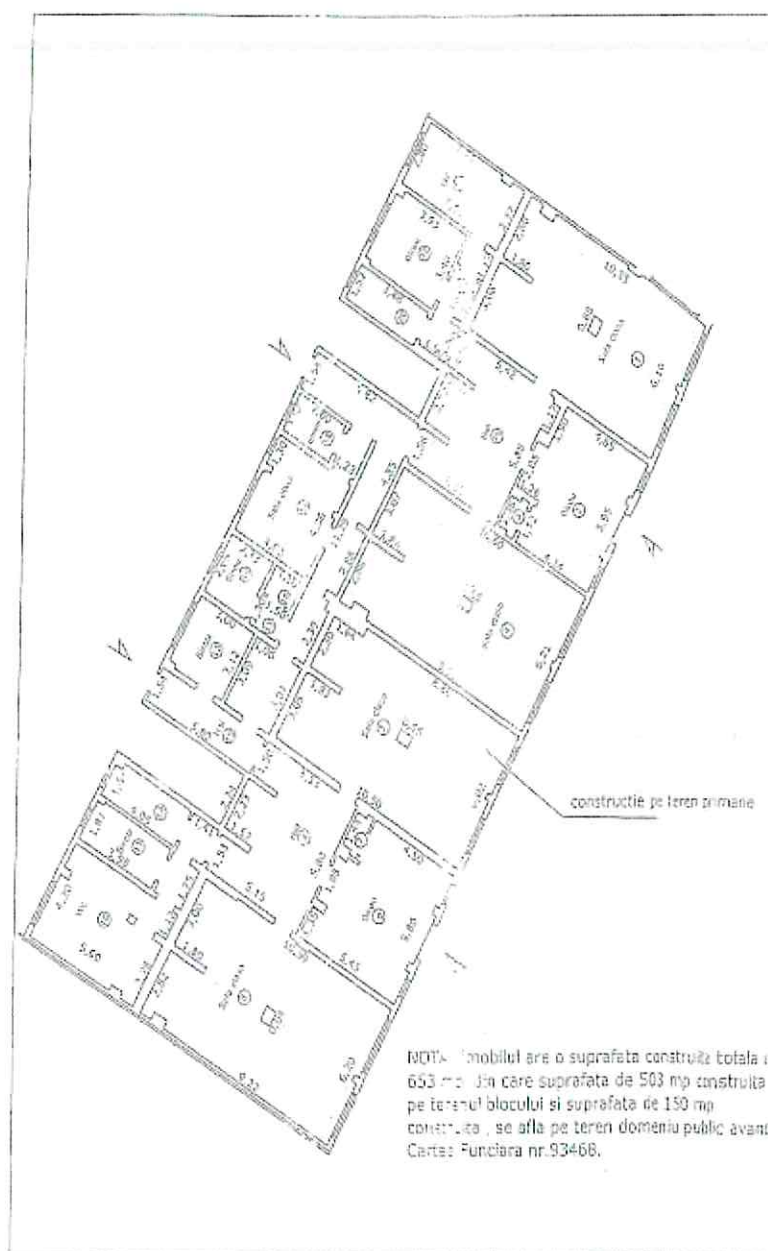
Nr. Incăperii	Denumirea încăperii	Suprafața utilă mp.
1	Sala Clasă	61.15
2	Birou	77.70
3	Grup sanitar	1.37
4	Sala clasa	64.66
5	Sala Clasa	61.59
6	Birou	79.76
7	Grup sanitar	1.31
8	Sala Clasa	62.79
9	Hol	34.32
10	Grup sanitar	22.94
11	Birou	7.16
12	Sala clasa	6.44
13	Birou	8.70
14	Birou	6.17
15	Hol	1.95
16	Grup sanitar	1.84
17	Sala Clasa	17.42
18	Birou	4.37
19	Hol	64.14
20	Magazie	5.00
21	Hol	5.21
22	Birou	13.20
23	Grup sanitar	17.45
24	Hol	8.93

Suprafata utila = 539.44 mp

Suprafata utila totale = 539.44 mp

Terenul este de 15.15% din suprafata indiviză de 12.72 mp, reprezentând
cota indiviză de 2.24% din terenul blocului

Executant: Stanescu Stefan Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înregistrării documentelor cadastrale și corespundența existenței cu realitatea din teren. Data: 12.2018	Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și stampila Data: OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRILA Ing. SCARLET GHEORGHE CONSILIER
--	---





GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT NR.47 BRĂILA



MINISTERUL EDUCAȚIEI

Nr. 3155/16.12.2024

29/12/16.12.2024

Către: Primăria Municipiului Brăila
Direcția Patrimoniu

Subiect- Solicitare pentru întocmirea unui raport de evaluare a imobilului unde a funcționat
Grădinița cu Program Normal nr. 38 "Izvoarașul"

Stimată Doamnă,

Grădinița cu Program Prelungit nr. 47, reprezentată prin Director, Prof. Vălcu Nina-Nicoleta, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a întocmi un raport de evaluare a imobilului situat în Aleea Mecanizatorilor nr. 1, Bl. U, Et. Parter, localitatea Brăila, județul Brăila, unde a funcționat Grădinița cu Program Normal nr. 38 "Izvoarașul"- unitate structură a Grădiniței cu program prelungit nr.47, Brăila. Această evaluare este necesară în vederea inițierii procesului de scoatere la licitație publică a imobilului, conform prevederilor legale în vigoare. Solicităm ca raportul să includă toate informațiile relevante privind starea actuală a clădirii, valoarea de piață și recomandările specifice pentru o utilizare ulterioară optimă.

Vă mulțumim pentru sprijinul acordat și rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice informații suplimentare necesare.

Cu stimă,

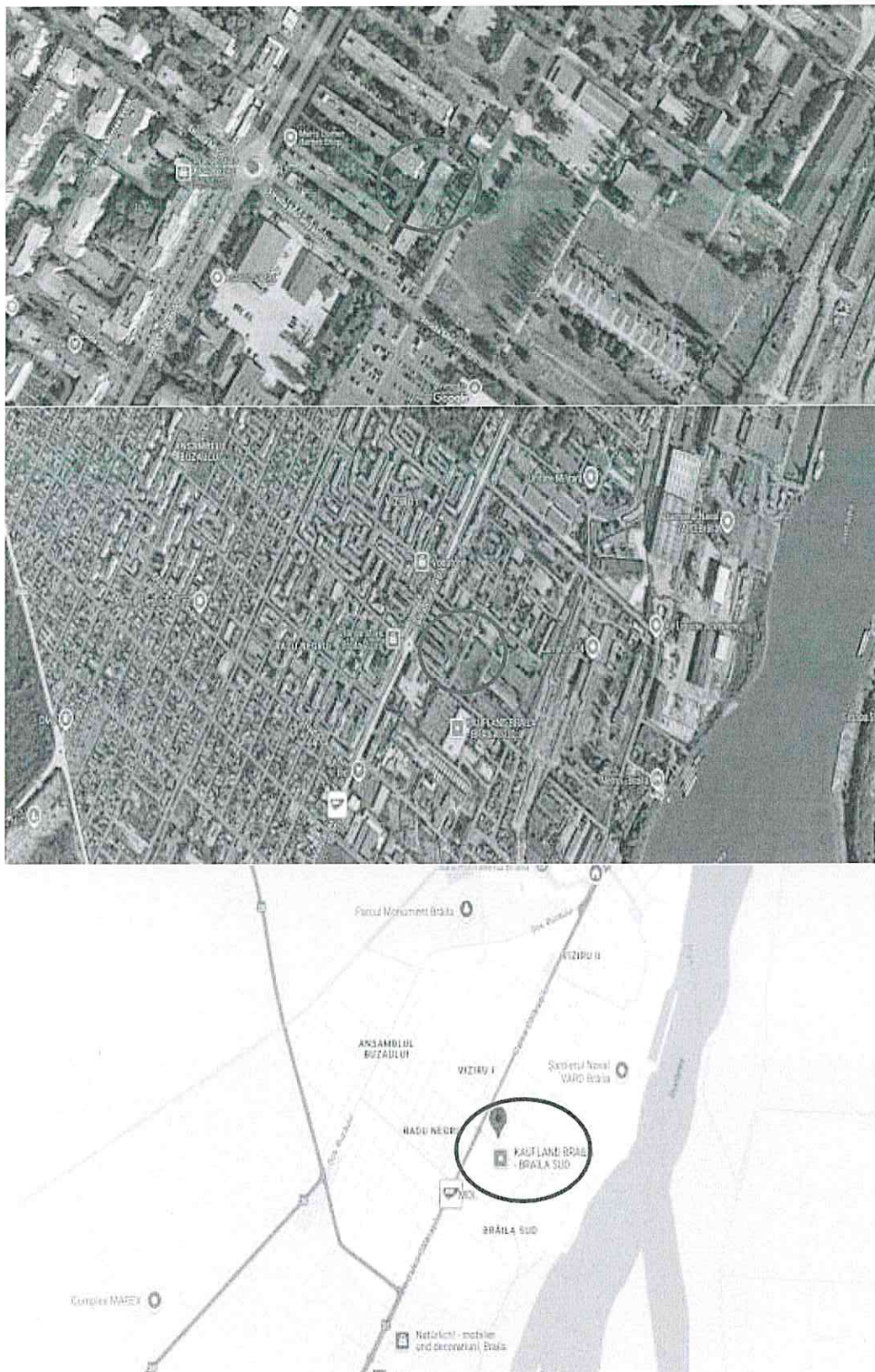
Director,
Prof. Vălcu Nina-Nicoleta



STR. MIRCEA VODĂ NR.5, COD POȘTAL 810437; TELEFON / FAX : 0239 685545; COD FISCAL : 17339606
<https://www.gradinita47br.eu/>, EMAIL: gradinita_47braila@yahoo.com



6.5. Amplasament





6.6. Foto

