

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 691

din 25.11.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 8,00 mp indiviz din 225,00 mp, situat în Brăila, str. Vlad Ţepeş nr. 2A, NCP 97473, în favoarea teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 11921/15.04.2022;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției 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, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 403/16.12.2009, anexa 1.10 poziția nr. 13 și H.C.L.M. nr. 217/31.08.2012, anexa 1.41 poziția nr. 19;

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 8,00 mp indiviz din 225,00 mp, situat în Brăila, str. Vlad Ţepeş nr. 2A, NCP 97473, în favoarea teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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 **20,65 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 Beneficiarii dreptului de suprafață au 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 Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



TUDOSE DANIEL

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

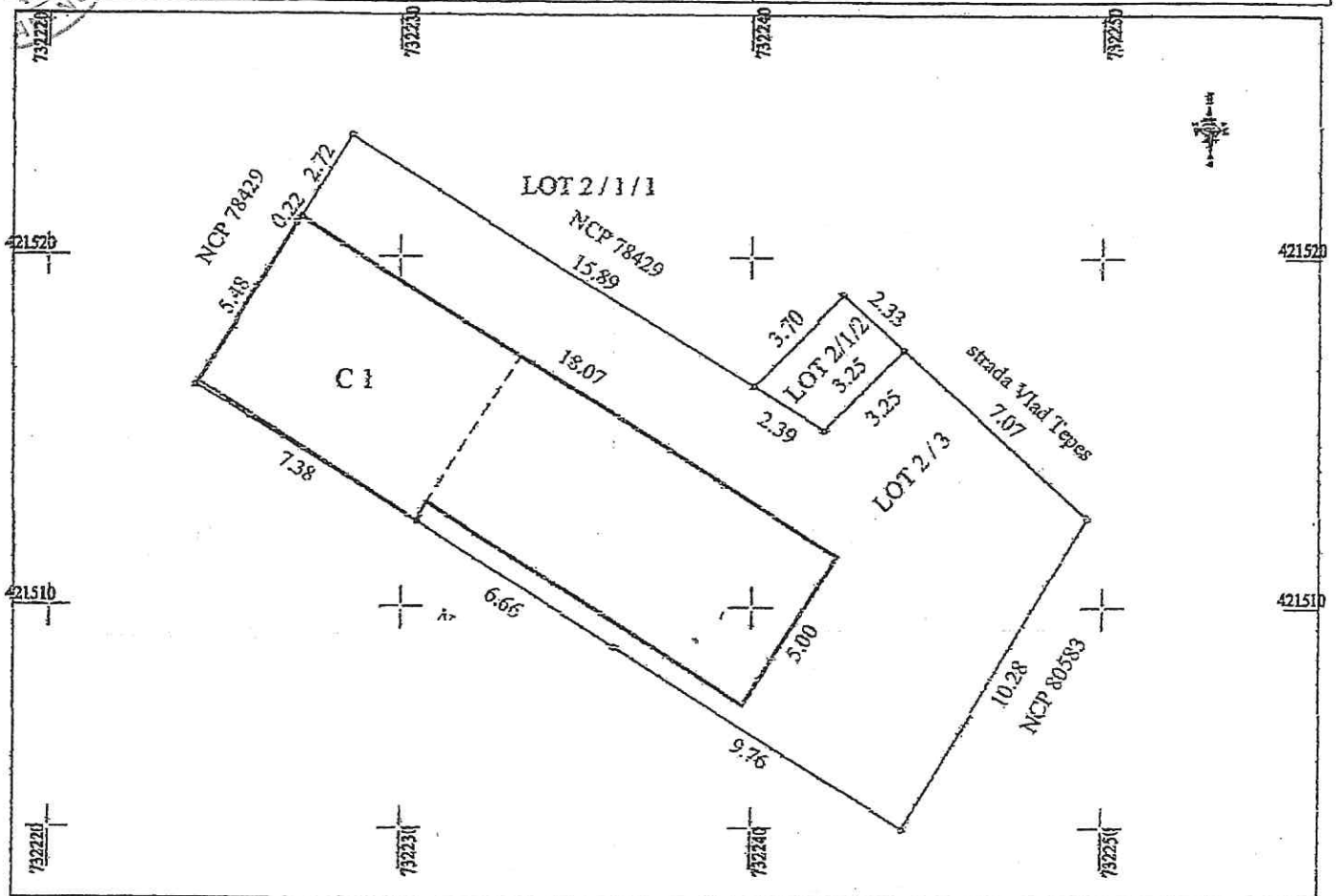
F-PO-09-02.01.05/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALIPIRE

Scara 1 : 200

RG1 69721/2021

Nr. cadastral	Supr. masurata (mp)	Adresa imobilului intravilan municipiul Braila, str. Vlad Tepes nr.2 A	
93488 + 94841	225	Calea Calarasilor nr.247 LOT 2 / 3 si Calea Calarasilor nr. 247 LOT 2 / 1 / 2	
Carte Funciara nr.	93488 + 94841	UAT	BRAILA



Tabel de miscare parcelara pentru alipire

Situatia actuala (inainte de alipire)				Situatia viitoare (dupa alipire)			
Nr. cad.	Supr. (mp)	Categoria de folosinta	Descriere imobil	Nr. cad.	Supr. (mp)	Categoria de folosinta	Descriere imobil
93488	217	Cc	teren si C I	97473	225	Cc	teren si C I
94841	8	Cc	teren				
Total 225 mp				225			

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Executant: PFA Rusu Viorel - RO-BR-F nr.0036

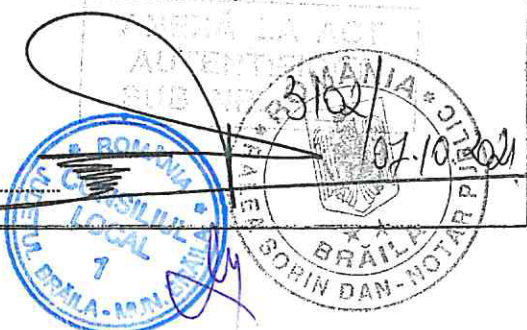
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea munitii de masura
Geangos Inspector
Data: 2021.09.27 16:02:51 +03'00'



RUSU
VIOREL

Semnat digital
de RUSU VIOREL
Data:
2021.09.27
12:32:29 +03'00'

Data:





ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

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

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 691/25.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2208091/09.08.2022

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: **MUNICIPIULUI BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, str. Vlad
Țepeș nr. 2A, Calea Călărașilor nr.
247 LOT2/3 și Calea Călărașilor
nr. 247 LOT2/1/2, cotă indiviză
7,00 mp, jud. Brăila

Data evaluării 05.08.2022

Data raportului 09.08.2022



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute 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 intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent 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 tranzactiei.

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 Autorizati din Romania).

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

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspecția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>20</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>22</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>22</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>24</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	25
5. CONCLUZII.....	26
5.1. Alegerea valorii finale	26
6. ANEXE.....	27
6.1. Defini�ii și termeni ai evaluării.....	27
6.2. Calculele evaluării.....	30
6.3. Informații de piață.....	33
6.4. Actele evaluării.....	38
6.5. Amplasament.....	43
6.6. Foto	44



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din Brăila, str. Vlad Țepeș nr. 2A, Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/3 și Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/1/2, cotă indiviză 7,00 mp, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 05.08.2022

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9263 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

2700 lei echivalent a 540 euro (376,76 lei/mp echivalent a 76,48 euro/mp)

Suprafața este de 7 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

145 lei echivalent a 29,4 euro (20,65 lei/mp echivalent a 4,19 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

12,1 lei echivalent a 2,5 euro (1,72 lei/mp echivalent a 0,349 euro/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).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”:

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 **terenul din Brăila, str. Vlad Țepeș nr. 2A, Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/3 și Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/1/2, cotă indiviză 7,00 mp, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 05.08.2022.

Data elaborării raportului este 09.08.2022.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de **05.08.2022**

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 si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt urmatoarele:

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;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale utilajelor evaluate, se acceptă declarațiile proprietarului cu privire la starea de funcționare, la caracteristicile, la marca, la tipului și la dotările utilajelor prezentate. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru inexactitatea declarațiilor;

Se presupune că starea tehnică în care se află bunurile mobile evaluate este cea descrisă în raport și descrisă de proprietar.

**Conditii 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;

Previziunile 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 executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2020.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, 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**.



Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, 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)
- SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- 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 2020;**
- 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 2020, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru 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)
 - SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)



- o 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 foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.

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 foloasele 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:

➤ ***Extras CF nr. 97473 nr. cerere 74937/26.07.2022.***

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.

Etapetele 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 oportună 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, str. Vlad Țepeș nr. 2A, Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/3 și Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/1/2, cotă indiviză 7,00 mp, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **central-mediană**.

Teren cu suprafața de 7,00 mp indiviz din totalul de 225mp.

Inspecția s-a făcut în data de **05.08.2022**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **central-mediană a oraşului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - **Calea Călăraşilor**;
- Calitatea reţelelor de transport: **asfalt**.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidenţiale.
- În zonă se află
 - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unităţi de învăţământ (mediu)
 - Unităţi medicale
 - Instituţii de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilităţi edilitare

- Reţea urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de gaze
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet

Ambient civilizat.



Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren indiviz cu suprafața de 7 mp în indiviziune din suprafață totală de 225 mp.

Pe teren există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces direct la str. Vlad Tepeș.

Terenul este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.

3.5. Descrierea construcției

În documentația cadastrală sunt menționate construcțiile:

C1-Spațiu comercial P+1E (94 mp).

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.

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.

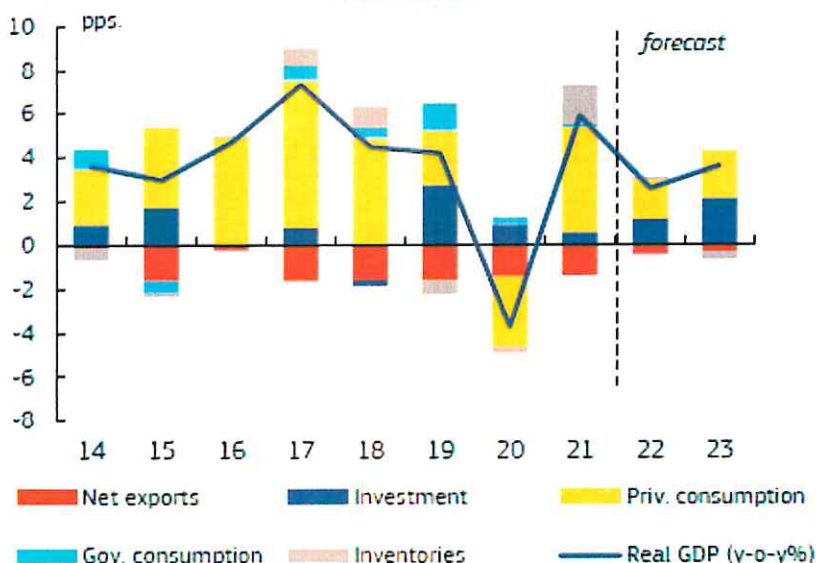
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o creștere puternică în 2021, economia României va încetini până la 2,6% în 2022, la fel de mare. Inflația erodează venitul disponibil și războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei afectează sentimentul economic, lanțurile de aprovizionare și în cele din urmă investițiile. Se estimează că creșterea va crește ușor în 2023, când inflația va scădea. Se estimează că șomajul va rămâne în jur 5,5%, în timp ce creșterea nivelurilor prețurilor va atinge vârful în acest an și se va reduce treptat în 2023. Se estimează că

deficitul public va ajunge la 7,5% din PIB în 2022, înainte de a scădea la 6,3% în 2023, aducerea raportului datorie-PIB la 52,6% până în 2023.

Graph II.26.1: Romania - Real GDP growth and contributions



Războiul adâncește pierderea de impuls

În general, PIB-ul real este prognozat să crească cu 2,6% în 2022 și 3,6% în 2023. La începutul lui 2022 economia României era deja dând semne de pierdere de impuls, la fel de mare inflația la sfârșitul anului 2021 a scăzut puterea de cumpărare și consumul privat. Această tendință a fost agravată de cea a Rusiei invazia Ucrainei, care s-a ridicat în continuare inflația și sentimentul economic îngreunat, adăugând în același timp blocajelor de aprovizionare.

În acest context, consumul privat este preconizat să crească doar moderat în 2022, înainte crescând oarecum în 2023 când inflația încetinește. În ciuda creșterii ratelor dobânzilor, lipsuri de aprovizionare și prețuri mai mari pentru materiale de construcții, capital fix brut este prognozat să crească cu 4,8% pentru 2022 datorită sprijinului din partea RRP, care se așteaptă să fie principalul motor al investițiilor în 2023. În urma unei redresări puternice a importurilor și exporturilor în 2021, comerțul cu mărfuri și serviciile urmează să fie reduse în 2022 și 2023. Creșterea importurilor ar trebui să încetinească în concordanță cu cererea internă, în timp ce creșterea exporturilor, în special în industria auto, se estimează că va fi afectată negativ de blocajele din aprovizionare. Contribuția globală a exporturilor nete în PIB-ul real este prognozat a fi aproape de zero. Cu toate acestea, prețurile ridicate ale mărfurilor importate precum energia și alimentele sunt setate să se agraveze deficitul de cont curent, care se preconizează a ajunge la 7,5% în 2022.

Crearea de locuri de muncă în concordanță cu creșterea economică

După șocul pandemic inițial, șomaj rata sa mutat treptat în cursul anului 2021 spre nivelurile din 2019. Tendința a continuat și anul acesta, în ciuda unor creșteri în lunile de iarnă, rata șomajului va ajunge la 5,5% în 2022 și 5,3% în 2023. Ocuparea totală va crește modest având în vedere tendințele demografice, stocul scăzut de forță de muncă și integrarea lentă a oamenilor care fug din Ucraina, România fiind în principal o țară de tranzit. Salariile din sectorul privat sunt prognozate să crească în conformitate cu inflația, în timp ce cele din sectorul public sunt urmează să crească mai puțin după înghețul din 2021.

Inflația va înregistra maxime record

Creșterea prețurilor la energie care a început la sfârșitul anului 2021 a trecut în componente ale inflației, cum ar fi alimentele procesate, servicii și bunuri industriale. Această tendință este de așteptat să fie agravată suplimentar de creșterile la energie, hrană și a prețurilor mărfurilor după invazia Rusiei în Ucraina. În general, IPC va ajunge la 8,9% în 2022 înainte de a scădea oarecum la 5,1% în 2023 atunci când efectele de bază ar trebui să apară.

Riscuri pentru prognoza macroeconomică

Riscurile dezavantajează în principal creșterea economică și invers pentru inflație, pentru ca situația depinde foarte mult de lungime și gravitatea conflictului, iar nivel global va duce la fricțiuni comerciale. Totuși, există aspecte pozitive, cum ar putea fi formare de capital fix, datorat relocării procesului productiv din Ucraina și Rusia, în timp ce piața muncii ar putea integra mai mulți oameni veniți din Ucraina decât se presupunea inițial.

Deficitul public să rămână ridicat

Deficitul public general al României se estimează că va crește la 7,5% din PIB în 2022, de la 7,1% în 2021. Mai mulți factori sunt cauza acestei creșteri așteptate: bugetul 2022 deja include noi măsuri de cheltuieli (în principal creșterea cheltuielilor sociale, de exemplu, pensiile și alocație pentru copii), o sarcină mai mare a dobânzii datorită creșterii ratelor dobânzilor și a scăderii contribuțiilor sociale. În plus, România a adoptat o schemă de compensare a creșterii prețurilor la energie până în martie 2023, și oferă sprijin persoanelor care fug din Ucraina. Un nou set de măsuri sociale și economice a fost anunțat pe 11 aprilie 2022, care bazat pe informațiile disponibile, ar avea un impact bugetar negativ de 0,4% din PIB. Se estimează că veniturile fiscale generale vor beneficia din creșterea ridicată a PIB-ului nominal și din efectele reformei administrației fiscale asupra impozitelor și colectării, cuprinsă în RRP, parțial compensată de presiunile ascendente asupra deficitului.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 6,3% din PIB în 2023, în principal din cauza întreruperii măsurilor de sprijin energetic, iar efectul se va stabili pe măsură ce creșterea reală a economiei se va accelera. Cheltuielile de capital sunt de așteptat să crească într-un ritm susținut datorită implementării RRP, care presupune cheltuieli de capital de 0,3% din PIB în 2022 și 0,4% în 2023, și din alte investiții finanțate intern, precum și la anunțata creștere a cheltuielilor de apărare cu 0,5 puncte procentuale din PIB începând cu 2023.

Datoria publică generală este proiectată să crească la 50,9% din PIB în 2022 și 52,6% în 2023, în principal din cauza deficitelor mari.

Riscurile la adresa prognozei fiscale sunt înclinare spre înrăutățire. Detalii despre măsurile anunțate pe 11 aprilie 2022 ar putea duce la o creștere mai mare a impactului bugetar în timp ce reforma administrației fiscale ar putea avea un efect pozitiv mai mare decât se aștepta, asupra colectării impozitelor.

Main features of country forecast - ROMANIA

2021				Annual percentage change						
	bn RON	Curr. prices	% GDP	02-17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GDP	1181.9		100.0	4.0	4.5	4.2	-3.7	5.9	2.6	3.6
Private Consumption	736.5		62.3	5.8	7.7	3.9	-5.1	7.9	2.9	3.5
Public Consumption	206.1		17.4	0.2	3.3	7.3	1.8	0.4	0.1	-0.1
Gross fixed capital formation	285.0		24.1	5.8	-1.1	12.9	4.1	2.3	4.8	8.1
Exports (goods and services)	482.8		40.8	10.8	5.3	5.4	-9.4	12.5	4.5	5.2
Imports (goods and services)	549.7		46.5	12.2	8.6	8.6	-5.2	14.6	5.0	5.3
GNI (GDP deflator)	1164.1		98.5	3.9	4.0	4.7	-4.1	6.1	2.7	3.8
Contribution to GDP growth:										
		Domestic demand		5.7	5.1	6.5	-2.0	5.5	3.0	4.3
		Inventories		-0.3	1.0	-0.6	-0.3	1.8	0.1	-0.3
		Net exports		-1.3	-1.6	-1.6	-1.5	-1.4	-0.5	-0.4
Employment				-1.3	0.1	0.1	-1.8	-8.9	0.8	0.8
Unemployment rate (a)				8.5	5.3	4.9	6.1	5.6	5.5	5.3
Compensation of employees / head				11.7	12.9	10.9	2.6	5.7	8.3	7.0
Unit labour costs whole economy				6.0	8.2	6.6	4.7	-9.0	6.4	4.1
Saving rate of households (b)				:	:	:	:	:	:	:
GDP deflator				8.9	6.2	6.8	3.9	5.4	9.5	4.9
Harmonised index of consumer prices				6.3	4.1	3.9	2.3	4.1	8.9	5.1
Terms of trade goods				2.1	0.6	2.1	3.2	-0.8	-0.2	-0.5
Trade balance (goods) (c)				-9.8	-7.5	-8.0	-8.7	-9.6	-10.4	-10.8
Current-account balance (c)				-5.5	-4.4	-5.3	-5.8	-7.0	-7.5	-7.3
General government balance (c)				-3.1	-2.8	-4.3	-9.3	-7.1	-7.5	-6.3
Structural budget balance (d)				-1.5	-3.1	-4.9	-7.8	-6.3	-6.5	-5.4
General government gross debt (c)				26.7	34.7	35.3	47.2	48.8	50.9	52.6

(a) Eurostat definition. (b) gross saving divided by adjusted gross disposable income. (c) as a % of GDP. (d) as a % of potential GDP. Notes: Due to a break in historical employment data in 2021, employment-related variables have been affected (employment, unemployment as well as cyclically-adjusted and structural fiscal indicators).

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2022/spring/ecfin_forecast_spring_2022_ro_en.pdf



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone central-mediană** de tip industrial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 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 ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, 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.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **80 - 170 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **3 - 6 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.

CMBU: rezidențială

**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.

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

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

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.



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

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.

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. 6.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Conform prevederilor legale "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului,



în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

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

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1 + k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1 + k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_n^{i=1} \frac{1}{(1 + k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 6.2.**



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 nr. 1441-62/17.01.2022 Allianz Tiriac 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 asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

2700 lei echivalent a 540 euro (376,76 lei/mp echivalent a 76,48 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Vlad Țepeș nr. 2A, Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/3 și Calea Călărașilor nr. 247 LOT2/1/2, cotă indiviză 7,00 mp, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat, este de:

2700 lei echivalent a 540 euro (376,76 lei/mp echivalent a 76,48 euro/mp)

Suprafața este de 7 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

145 lei echivalent a 29,4 euro (20,65 lei/mp echivalent a 4,19 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

12,1 lei echivalent a 2,5 euro (1,72 lei/mp echivalent a 0,349 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă 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: 09.08.2022

Expert Evaluatör

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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 locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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 (mp)	7,00	460	198	339
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		50.000	35.000	50.850
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		130,0	176,8	150,0
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-19,50	-26,52	-22,50
Pret ajustat pentru negociere		110,50	150,25	127,50

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. În cazul de față marja de negociere estimată este de -15%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	indiviz	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)	cu constructie	-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-39,00	-53,03	-45,00
Pret corectat		71,50	97,22	82,50

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz sunt necesare corectii pentru existenta unei constructii -30%.

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)		71,50	97,22	82,50

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde în rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În 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		71,50	97,22	82,50

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

Condiții de piață	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)	71,50	97,22	82,50

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. Nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Mediana	superioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,15	-14,58	-8,25
Pret corectat		64,35	82,64	74,25

Depind de localizarea amplasamentelor. Corectii pt C1 si C3 de -10% iar pt C2 o corectie de -15%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	strada secundara	strada secundara	strada principala	strada secundara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		64,35	82,64	74,25



Pentru acces nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	mixta	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		64,35	82,64	74,25

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Destinatia este mita. Nici o corectie. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	similare	similare	similare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		64,35	82,64	74,25

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

Dimensiuni	7,00	460	198	339
Corectie procentuala		4%	2%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,57	1,65	2,23
Pret corectat		66,92	84,29	76,48

Apreciem o corectie de 4% pentru C1, de 2% pt C2 si de 3% pt C3 pentru suprafete mai mari condtruibile (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		66,92	84,29	76,48

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		48,72	69,27	55,48
total corectie bruta cea mai mica		37,48%	39,19%	36,99%
Valoarea estimata	rotund	76,48	EUR/mp	
Curs euro		4,9263	lei	

S teren/mp	7,00	540 €	2.700 lei
------------	------	-------	-----------

Sursa:

COMP 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-centrala-st-460mp-IDh6D6.html>

COMP 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/central-teren-cu-construcie-b-dul-independentei-braila-IDdTV2U.html#b7a414aab0>

COMP 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/central-utilitati-pretabil-sp-com-sau-locuinta-d-6112m-variante-IDeKHwc.html#b7a414aab0>

**ANEXA NR. 6.2.2. - Estimarea pretului dreptului de superficie**

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Luna	Dobânda
iulie-22	3,75
iunie-22	3,75
mai-22	3,00
aprilie-22	2,50
martie-22	2,50
februarie-22	2,00
ianuarie-22	1,75
decembrie-21	1,75
noiembrie-21	1,50
octombrie-21	1,25
septembrie-21	1,25
august-21	1,25
MEDIA	2,19

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,20%
conditii economice	0,10%
management	0,10%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,10%
TOTAL	0,40%

$k = 2,19\% + 0,4\% = 2,59\%$

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul superficiei

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 18,24$$

Valoarea de piata / mp	376,76 lei
Suprafata de teren (mp)	7,00

Pretul dreptului de superficie:

Pretul anual / mp	20,65 lei	4,19 €
Pretul anual total suprafată	145,0 lei	29,4 €
Pretul lunar/mp	1,72 lei	0,349 €
Pretul lunar total suprafată	12,1 lei	2,5 €

Curs Euro: 4,9263 lei

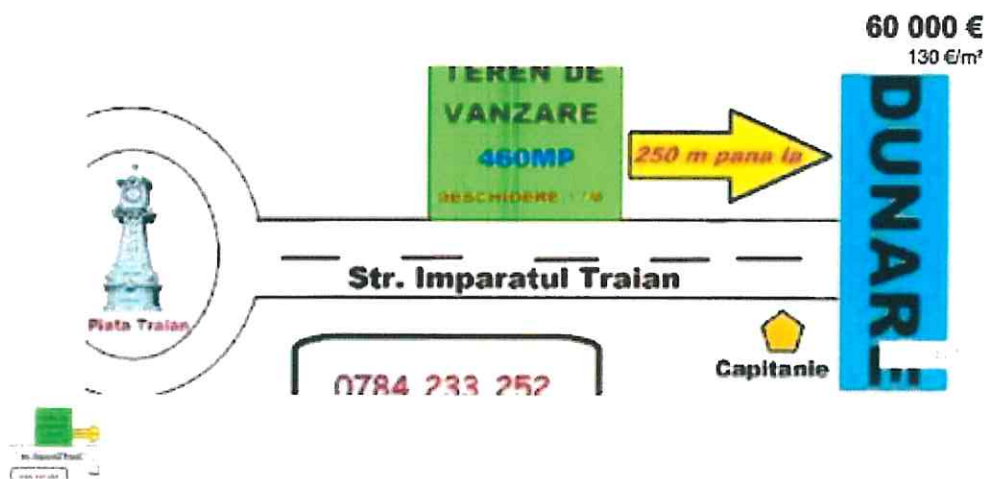
6.3. Informații de piață

5/23/2021

460 m², teren de vanzare - Braila (judet), Centru Civic - 4077064 - www.storia.ro

vand teren zona Centrala, St-460mp

Braila (judet), Centru Civic



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 460 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

vand teren zona Centrala, St - 460 mp. deschidere la strada 17 m, vedere la Dunare, posibilitate utilitati, certificat de urbanism pentru informare scos recent, se pot construi locuinte individuale si semicolective, POT - 30%, CUT - 0,65, Pret - 130 euro m/p NEG

Harta



5/23/2021

460 m², teren de vanzare - Braila (judet), Centru Civic - 4077064 - www.storia.ro

Raport de preț

Terenuri, Braila

Preful pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la ImocriTranz

ID anunt Storia: 4077064
ID extern 4258440
Data publicarii: acum 2 ani
Data modificarii: acum 5 zile



Chivu
0784 233 252

AGENTIE

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-centraie-st-460mp-IDh6D6.html>

2/2



5/23/2021

Centrul, Teren cu construcție B-dul Independenței, Braila Braila - OLX.ro

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Braila / Terenuri - Braila



Vanzator

Florin

Pe OLX din iulie 2016

Active pe 18 mai 2021

Mail pentru mesajul tău este disponibil

078 167 6505

Publicat 05 mai 2021

Centrul, Teren cu construcție B-dul Independenței, Braila

35 000 € Preț negociabil

OPREȘTEȚĂ

OPREȘTEȚĂ

Preț negociabil

Extensie / Interioare Interioare

Suprafața utilă: 100 m²

Descriere

Teren cu construcție 100 mp, situat pe B-dul Independenței nr. 155, gări, apă, canalizare, curent electric. Zona curată. Preț negociabil în limita bunului simț.

Vizualizare 360°

17/05/2021

RAPORTARE

Florin

Pe OLX din iulie 2016

Active pe 18 mai 2021

078 167 6505

Scris mesajul tău...

Adaugă document

Trimit

<https://www.olx.ro/ oferta/central-teren-cu-construcție-b-dul-Independenței-braila-IDdTV2U.html#b7a414sab0>

1/2



6/23/2021

339 m², teren de vanzare - Braila (judet), Strada Rahova - 3843647 • www.storia.ro

Teren in zona Centrala. ID - 2199

Braila (judet), Strada Rahova

249 900 RON

150 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 339 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Teren in zona Centrala, cu casa demolabila, suprafata totala 339 mp, deschidere stradala 8 m, toate utilitatile.

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Tip Oferta

<https://www.storia.ro/oferta/teren-in-zona-centrala-id-2199-IDg7UJ.html>

1/3



5/23/2021

339 m², teren de vanzare - Braila (judet), Strada Rahova - 3843647 - www.storia.ro

- negociabil

Harta

Raport de preț

Terenuri, Braila

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la [ImocriTranz](#)

ID anunt Storia: 3843647
ID extem 4155868
Data publicarii: acum 2 ani
Data modificarii: acum 5 zile



Chivu
0784 233 252

AGENTIE

<https://www.storia.ro/oferta/teren-in-zona-centrale-id-2199-IDg7Uj.html>

2/3



6.4. Actele evaluării

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 97473 Braila

Nr. cerere 74937
Ziua 26
Luna 07
Anul 2022Cod verificare
10011767401

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, jud. Braila, strada Vlad Tepes nr. 2 A, Calea Calarasilor nr. 247 LOT 2 / 3 si Calea Calarasilor nr. 247 LOT 2 / 1 / 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	97473	225	Teren imprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	97473-C1	Loc. Braila, jud. Braila, strada Vlad Tepes nr. 2 A, Calea Calarasilor nr. 247 LOT 2 / 3 si Calea Calarasilor nr. 247 LOT 2 / 1 / 2	Nr. niveluri 2; An construire: 2020; S. construita la sol: 94 mp; S. construita desfasurata: 188 mp; Spatiu comercial - alimentatie publica, activitati de catering, restaurant - subsol tehnic, parter si etaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
92372 / 13/10/2021		
Act Notarial nr. 3102, din 07/10/2021 emis de Ralea Sorin Dan;		
B1	Se infiinteaza cf. 97473 a imobilului cu nr. cad. 97473/Braila ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.93488/cf.93488; -- nr.cad.94841/cf.94841;	A1
Act Notarial nr. 145, din 05/02/2018 emis de Petcu Simona Carmen;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 78/225 1) RENTE AURELIAN 2) RENTE MARILENA, soti OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93488/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 33446 din 17/04/2019; pozitie transcrisa din CF 80581/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 8859 din 06/02/2018;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RENTE AURELIAN 2) RENTE MARILENA, soti OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93488/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 33446 din 17/04/2019; pozitie transcrisa din CF 80581/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 8859 din 06/02/2018;	A1.1
Act Administrativ nr. 50340, din 05/12/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 140/225 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93488/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 33446 din 17/04/2019; pozitie transcrisa din CF 80582/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 2512 din 16/01/2014;	A1
Act Administrativ nr. certificat de atestare a extinderii constructiei nr.510, din 13/01/2020 emis de Primaria Braila;		
B8	se noteaza extinderea constructiei C1, supr.actuala ca urmare a extinderii fiind de 94 mp., Intabulandu-se dreptul de proprietate in favoarea sotilor RENTE AURELIAN, RENTE MARILENA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93488/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 10816 din 12/02/2020;	A1.1
Act Administrativ nr. 10482, din 14/04/2012 emis de Primaria Braila;		
B9	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale: re compartimentare si schimbare de destinatie a constructiei C1 din locuinta in spatiu	A1.1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 97473 Comuna/Oraș/Municipiu: Br

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	comercial - alimentatie publica, activitati de catering, restaurant	A11
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93488/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 15627 din 15/04/2021.		
Act Administrativ nr. 190, din 04/11/2009,		
B12	inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea hotarârii de Consiliul Local de inventariere, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 7/225	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94841/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 108289 din 30/12/2019; pozitie transcrisa din CF 80580/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 25837 din 19/06/2012 si in baza Contract de vanzare-cumparare nr. 10109 din 31.10.2002 emis de BNP Varga Vasile, decret nr 92/1950 pozitia 184. Contract de vanzare-cumparare nr. 721 din 09.08.2004 emis de BNP Pana Camelia/ supra indiviza de 7.35 mp.		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
92372 / 13/10/2021		
Act Administrativ nr. 4979, din 03/05/2017 emis de MUNICIPIUL BRAILA - PRIMAR,		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani	A1
1) RENTE AURELIAN		
2) RENTE MARILENA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93488/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 33446 din 17/04/2019; pozitie transcrisa din CF 80582/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 87117 din 05/12/2018, + Act Administrativ nr. 20/50340, din 17/04/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA/asupra supra indivize de 140 mp.		



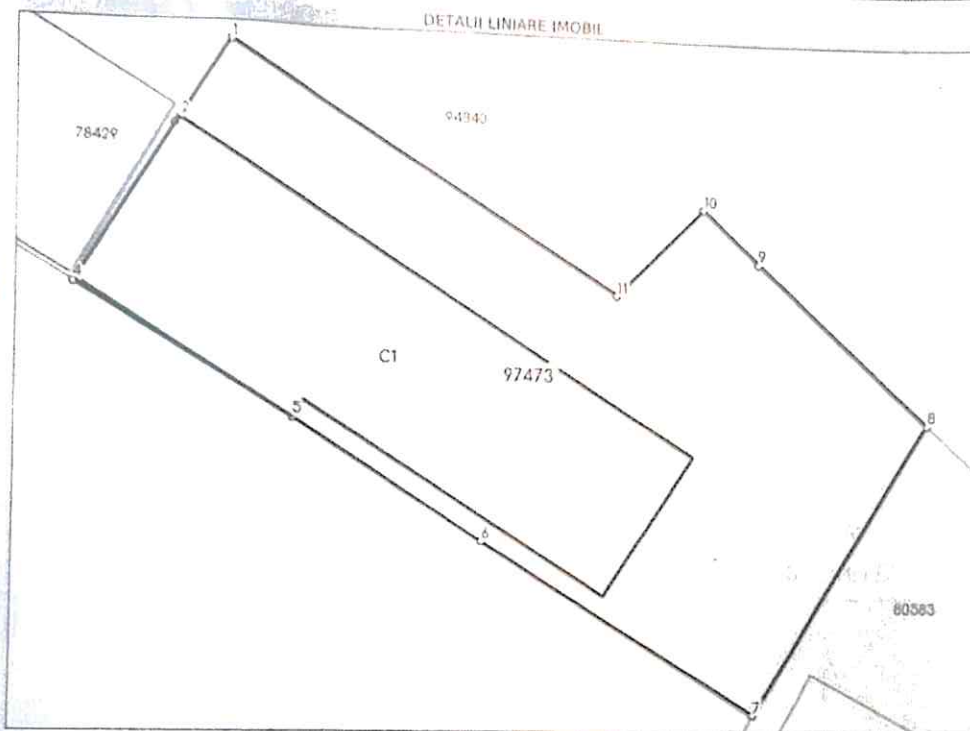
Teren

Anexa Nr. 1 La Partea I

Carte Funciară Nr. 97473 Comuna/Oraş/Municipiu: Brăila

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
97473	225	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	225	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	97473-C1	construcţii administrative si social culturale	94	Cu acte	An construire:2020; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:188 mp; Spatiu comercial - alimentatie publica, activitati de catering, restaurant - subsol tehnic, parter si etaj

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	2.72
2	3	0.216



Carte Funciară Nr. 97473 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	5.483
4	5	7.382
5	6	6.657
6	7	9.755
7	8	10.279
8	9	7.073
9	10	2.332
10	11	3.7
11	1	13.505

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al institutiei 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/07/2022, 13:15

PASCU ANGELICA
TEHNICIAN CADASTRU



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Căutați pentru informații online la adresa e-pay.ancpi.ro

Pagina 4 din 4

Formular versiunea 1.1



6.5. Amplasament





6.6. Foto

