

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 318

din 15.06.2023

Privind: Modificarea valorii de inventar a bunului denumit generic „*Piața Cezar Petrescu*”, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul G, Subcapitolul G1 – „Piețe și bazare”, poziția nr. 19**, conform raportului de evaluare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) și art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului Directorului General al A.N.C.P.I. nr. 600/2023, pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, precum și ale O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și art. 155 alin. (1) lit. d) și alin. (5) lit. d) 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă modificarea valorii de inventar a bunului denumit generic „*Piața Cezar Petrescu*”, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente, Subcapitolul G1 – „Piețe și bazare”, poziția nr.19**, conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Dalele de identificare ale bunului menționat la art.1, se regăsesc în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Bunul menționat la art. 1 se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DOINIȚA CIOCAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

AHEXA HR. 1
LA HCLM BEAILA HR.
318 / 15062023

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herăstrău 2-4, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

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

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

Appraisal & Valuation
Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Green Services
Market Studies
Project Monitoring
Agribusiness Consulting

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

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

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Gara Herastrau, nr. 2-4, etaj 6, sector 2, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare privind stabilirea valorii juste pentru activul situat în Mun. Brăila, strada Smârdan nr 87- Piața Cezar Petrescu, județ Brăila

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

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

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

150.000 euro
746.700 lei

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați.....	7
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Scopul evaluării.....	8
5. Tipul valorii.....	8
6. Data evaluării.....	8
7. Natura și amploarea activităților evaluatorului.....	8
8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	9
9. Ipoteze semnificative.....	9
10. Ipoteze speciale semnificative.....	10
11. Tipul raportului.....	10
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
13. Declararea conformității cu SEV.....	11
DEFINIȚII.....	12
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	22
1. Metodologia de evaluare.....	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	29
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE.....	39
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO.....	41
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	45

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	56290
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primăria Municipiului Brăila
Tip activ:	Activ imobiliar înscris în grupa 21, imobilizări corporale
Adresa activ:	Mun. Brăila, strada Smârdan nr 87- Piața Cezar Petrescu, județ Brăila
Activ evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1532 mp
	
Valoare justă activ:	
150.000 euro 746.700 lei	
Utilizare alternativă	Fără utilizare alternativă.
Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	23.05.2023
Data inspecției:	23.05.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9780 lei
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

Membru Titular

Barză Geanina

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19295



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.P.I, E.I., E.B.M. Barză Geanina, legitimație nr. 19295, E.P.I.

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Brăila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului compus din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1532 mp.

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Adresa activului: Mun. Brăila, strada Smârdan nr 87- Piața Cezar Petrescu, județ Brăila.

Moneda evaluării

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

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9780 Lei

4. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii juste a activului în vederea actualizării în evidențele contabile ale domeniului public al Municipiului Brăila.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

5. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea justă, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "Valoarea justă reprezintă pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți".

Conform IFRS 13 "valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.". Prezentul raport de evaluare corespunde celei de-a doua accepțiuni a termenului, prezentul raport de evaluare fiind întocmit în scopul utilizării pentru raportare financiară.

6. Data evaluării 23.05.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 25.05.2023

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția activului s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 23.05.2023. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspekțat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, săpături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a

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

8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Nota de comandă cu nr 88452/18.05.2023;
- Memoriu tehnic pentru atestarea dreptului de proprietate al municipiului Brăila din data de 29.03.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- Calculul suprafețelor pentru imobilul situat în Mun. Brăila, strada Smârdan nr 87- Piața Cezar Petrescu, județ Brăila;
- Plan de încadrare în zonă, scara 1:1000;
- Hotărârea nr 325/30.09.2011;
- Reactualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al mun Brăila;

Limitări cu privire la informații sau documente: nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

9. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.

- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

10. Ipoteze speciale semnificative

11. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă

nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

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

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

DEFINIȚII

Valoarea justă	Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin cost	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, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Abordarea prin venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR

ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului compus din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1532 mp.

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Adresa activului: Mun. Brăila, strada Smârdan nr 87- Piața Cezar Petrescu, județ Brăila.

1.2. Proprietar și situația juridică

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

Activele sunt deținute de către domeniul public al Municipiului Brăila.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară.

1.4. Sarcini

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției și conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, pe teren se aflau următoarele construcții: piață (copertină metalică), magazie și spații comerciale.

1.6. Identificare

Identificarea activului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție și pe baza adresei poștale.

1.7. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează din drum public, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers, din strada Smârdan.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km², reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

2.2. Zona

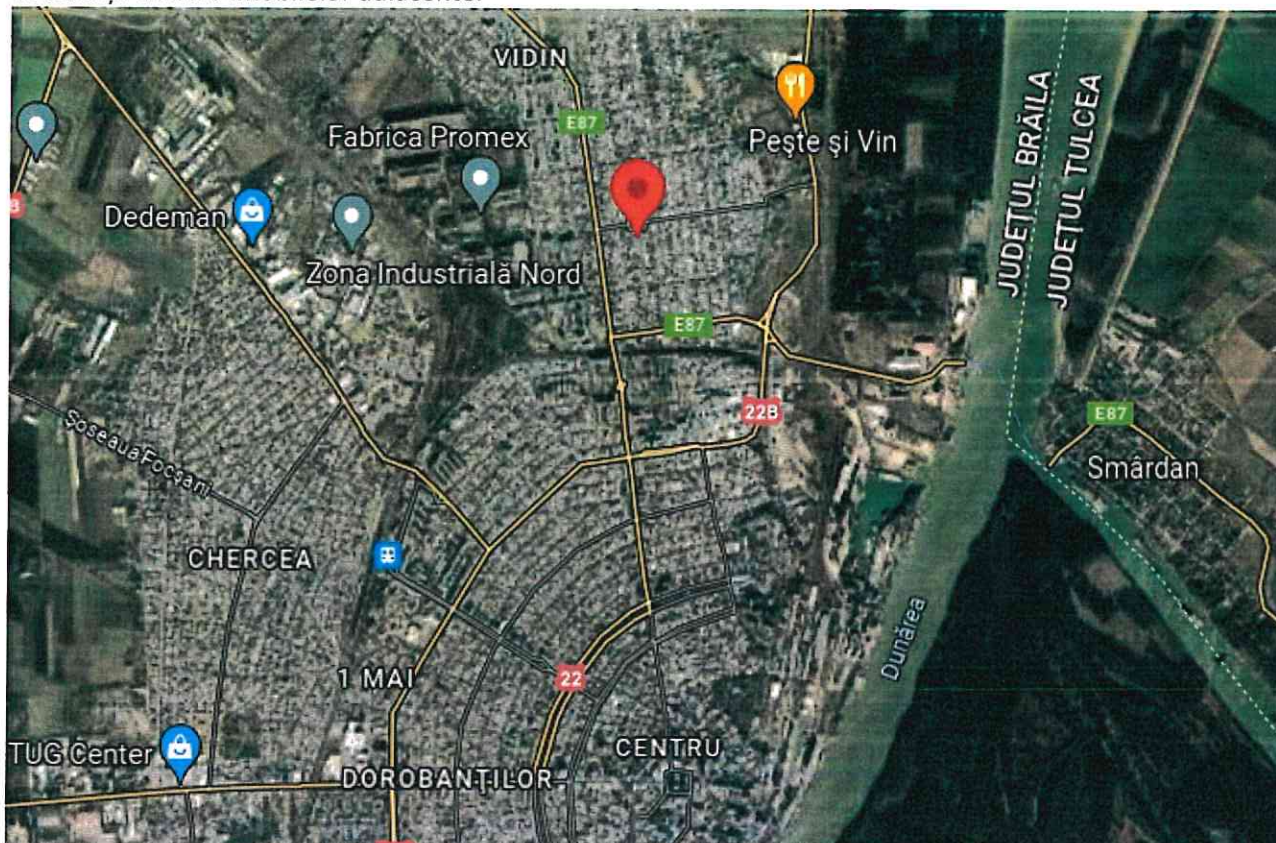
Zona în care se află proprietatea subiect este situată în partea de nord a orașului fiind considerată o zonă mediană. Zona este delimitată de strada Smârdan, strada Cezar Petrescu. În zonă predomină imobilele

rezidențiale, de tip case cu regim de înălțime predominant parter, dar și instituții publice, biserică, școală, și diverse spații comerciale. Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Informații specifice

Proprietatea imobiliară este situată în zona mediană a mun. Brăila, în imediata proximitate a Bisericii Sf Dumitru. Proprietatea imobiliară este amplasată la adresa strada Smârdan nr 87- Piața Cezar Petrescu. În zonă se regăsesc magazine, școală, service, s.a.

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



2.4. Tip localitate: Urban

2.5. Zonă în localitate: mediană

2.6. Tip zonă: mixtă comercială-rezidențială

2.7. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

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

2.8. Puncte de interes în zonă

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

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Teren este intravilan, categoria de folosință curți construcții și are o suprafață de 1532 mp, din care, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție:

- spațiu verde: 41 mp;
- trotuar: 670 mp, din care: 180 mp asfaltat și 490 mp pavat;
- alee betonată: 202 mp;
- suprafață ocupată de construcții: 491 mp;
- parcare: 128 mp;

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție și pe baza adresei poștale.

3.3. Utilități

Activul beneficiază de următoarele utilități disponibile:

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

3.4. Împrejurimi

Imobilul analizat nu era împrejmuit la data inspecției.

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

Proprietatea are următoarele vecinătăți: case și spații comerciale. Terenul prezintă dublă deschidere, la strada Smârdan, respectiv strada Cezar Petrescu.

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind dezvoltată.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada pre-pandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

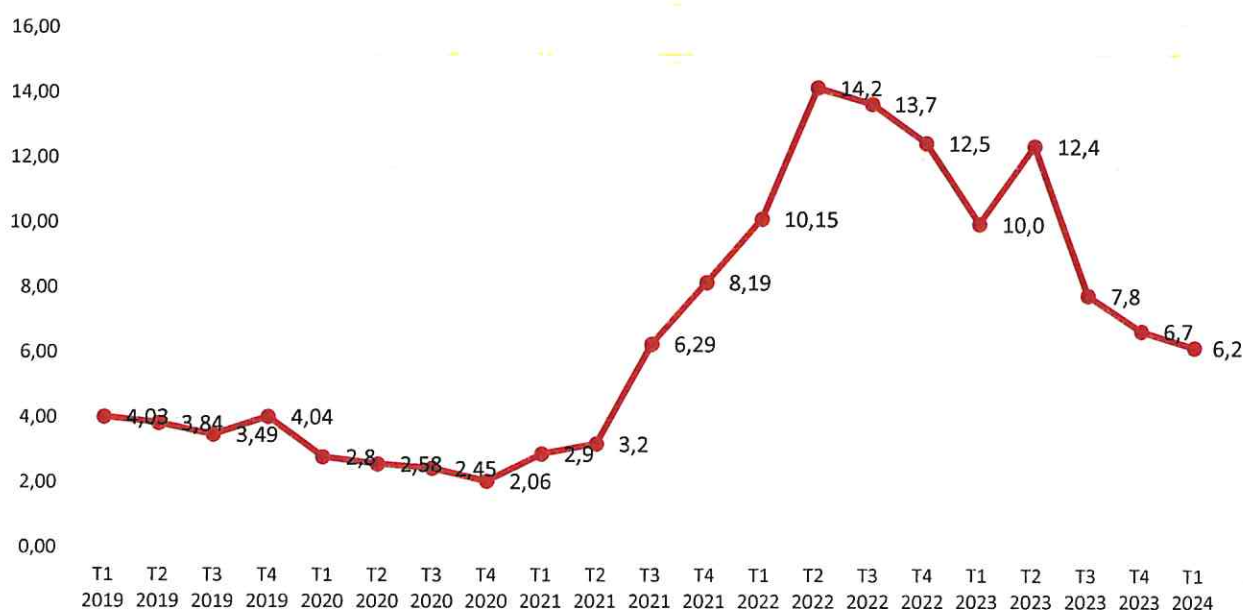
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

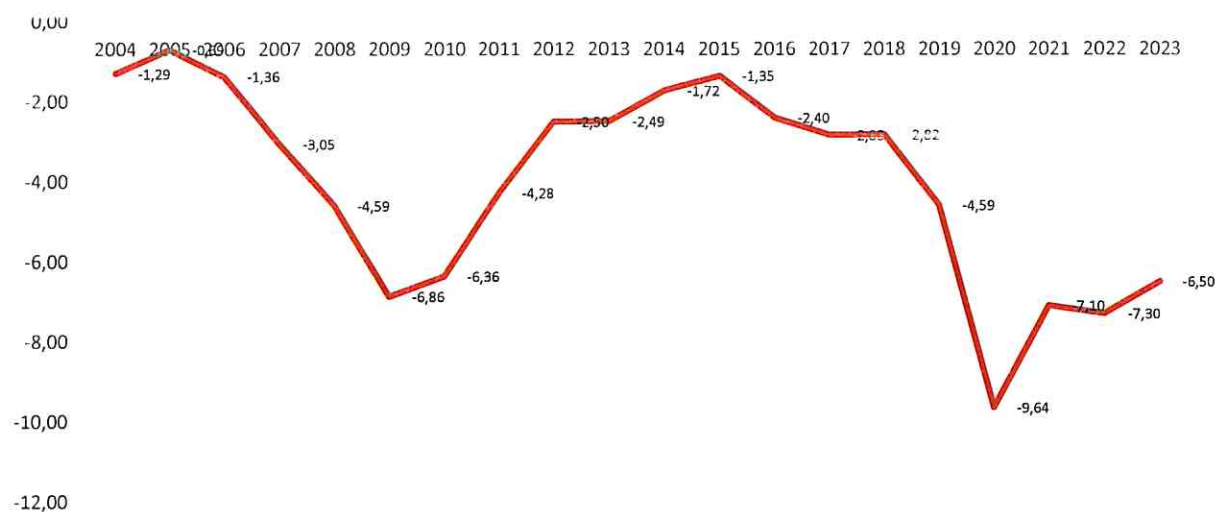
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

2. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a activului este reprezentată de terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții, cu destinație comercială din mun Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru activul de tipul celui analizat s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte/achiziționeze facilități pentru desfășurarea activității de comerț.

5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de active de tipul celui analizat se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În acest context, pe piață sunt listate oferte de active similare la vânzare în număr mediu.

Menționăm că majoritatea construcțiilor existente în zonă sunt construite între anii 1970-1990 și respectă standardele și normativele în construcții specifice perioadei respective, motiv pentru care concurența pentru activul considerat poate fi apreciat ca medie.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de active similare celui analizat este caracterizată de o lichiditate medie, cu un număr mediu de tranzacții și perioade relativ reduse de expunere a proprietăților pe piață.

7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 9 luni.

8. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de active similare	constantă	
Cererea de active similare	constantă	
Definirea pieței	activă	
	Echilibru relativ între cerere și ofertă	
	Active comparabile la vânzare	
Echilibrul pieței	Minim	90 euro/mp
	Maxim	110 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic – Localizarea într-o zonă cu vizibilitate bună, cu vâd comercial exclud destinația rezidențială. Astfel, utilizarea comercială este apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal – Conform documentelor puse la dispoziție pe teren erau amplasate următoarele construcții: piață, magazie și spații comerciale. Astfel, dezvoltarea în scop comercial a terenului, este permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar – Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare comercială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă – Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea comercială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și

comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

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

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexe).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite.

Grila datelor de piața - teren				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata teren (mp)	1.532,00 mp	3.145,00 mp	1.400,00 mp	410,00 mp
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piața	mai-23	mai-23	mai-23	mai-23
Localizare	Strada Smardan, Braila	Strada Mercur, Zona Centrala Braila	Strada Fortificatiei, zona ultracentrala Braila	Strada Nicopole, Zona Brailita
Drum acces	Drum principal asfaltat	Similar	Similar	Similar
Acces	Direct	Direct	Direct	Similar
Utilitati	Toate utilitatile	Similar	Similar	Similar

Suprafata teren (mp)	1.532,00 mp	3.145,00 mp	1.400,00 mp	410,00 mp
Deschidere (ml)	dubla deschidere	dubla deschidere	o singura deschidere	o singura deschidere
Relieful / Forma terenului	Plan / regulat	Plan / Regulat	Plan / Regulat	Plan / Regulat
Cea mai buna utilizare	Comerciala	Rezidentiala/Comerciala	Rezidentiala/Comerciala	Rezidentiala/Comerciala
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Constructie demolabila

Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos:

ABORDARE PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR DE PIATA - TEREN				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata teren (mp)	1.532,00 mp	3.145,00 mp	1.400,00 mp	410,00 mp
Pret (oferta/vanzare) (euro)		314.500,00 €	220.000,00 €	53.000,00 €
Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		100,00 €/mp	157,14 €/mp	129,27 €/mp
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (euro/mp)		-10,00 €/mp	-15,71 €/mp	-12,93 €/mp
Pret ajustat (euro/mp)		90,00 €/mp	141,43 €/mp	116,34 €/mp
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa, de 10%, pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Pret ajustat (euro/mp)		90,00 €/mp	141,43 €/mp	116,34 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Pret ajustat (euro/mp)		90,00 €/mp	141,43 €/mp	116,34 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Pret ajustat (euro/mp)		90,00 €/mp	141,43 €/mp	116,34 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

Ajustare (%)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro)		90,00 €/mp	141,43 €/mp	116,34 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	mai-23	mai-23	mai-23	mai-23
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (%)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Pret ajustat (euro)		90,00 €/mp	141,43 €/mp	116,34 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Strada Smardan, Braila	Strada Mercur, Zona Centrala Braila	Strada Fortificatiei, zona ultracentrala Braila	Strada Nicopole, Zona Brailita
Ajustare (%)		0%	-30%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	-42,43 €/mp	0,00 €/mp
Motivare ajustare	Am ajustat negativ comparabila B, amplasata intr-o zona cotata superioara fata de cea a proprietatii subiect. Marimea ajustarii a fost stabilita in urma analizei de piata efectuate.			
Drum acces	Drum principal asfaltat	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Acces	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Toate utilitatile	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%		0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata teren (mp)	1.532,00 mp	3.145,00 mp	1.400,00 mp	410,00 mp
Diferenta suprafata teren (mp)		-1.613,00 mp	132,00 mp	1.122,00 mp
Ajustare (%)		10%	0%	-15%
Ajustare (euro/mp)		9,00 €/mp	0,00 €/mp	-17,45 €/mp
Motivatie ajustare	Marimea ajustarii a fost determinata pe baza analizei de piata. Comparabilele A si C au fost ajustate, deoarece terenurile cu suprafete mai mici decat suprafata terenului subiect, sunt mai usor vandabile si se vand la preturi unitare mai mari, iar terenurile cu suprafete mai mari decat suprafata terenului subiect, sunt mai greu vandabile si se vand la preturi unitare mai mici.			
Deschidere (ml)	dubla deschidere	dubla deschidere	o singura deschidere	o singura deschidere
Ajustare (%)		0%	3%	3%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	4,24 €/mp	3,49 €/mp

Motivatie ajustare	Am ajustat pozitiv comparabilele B si C, prorprietatea subiect prezinta o mai buna expunere la drumul de acces, terenurile cu dubla deschidere fiind mai atractive.			
Relieful / Forma terenului	Plan / regulat	Plan / Regulat	Plan / Regulat	Plan / Regulat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Cea mai buna utilizare	Comerciala	Rezidentiala/Comerciala	Rezidentiala/Comerciala	Rezidentiala/Comerciala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Constructie demolabila
Ajustare (%)		0%	0%	3%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	3,49 €/mp
Motivatie ajustare	Am ajustat pozitiv comparabila C, cu costul estimat al demolarii constructiei de pe teren.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		9,00	-38,19	-10,47
Pret ajustat (euro/mp)		99,00 €/mp	103,24 €/mp	105,87 €/mp
Numar de ajustări		1	2	3
Ajustare totală netă (euro/mp)		9,00 €/mp	-38,19 €/mp	-10,47 €/mp
Ajustare totală netă (%)		9%	-24%	-8%
Ajustare totală brută (euro/mp)		9,00 €/mp	46,67 €/mp	24,43 €/mp
Ajustare totală brută (%)		9,00%	29,70%	18,90%
Suprafata teren (mp)	1.532,00 mp			
Valoarea estimata (euro/mp)	99,00 €/mp	492,82 lei/mp		
VALOARE ESTIMATA (euro)	150.000 €	746.700 lei	Curs valutar: 1 euro =	4,9780 lei
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				Comparabila A

Valoare de piață: 150.000 EUR

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Metoda comparației directe: 150.000 euro

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

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

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

Criterii	Metoda comparației directe
Credibilitatea	+
Relevanta	+
Adecvarea informațiilor	+

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

150.000 euro

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

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

Alocarea valorilor

Alocarea valorilor s-a facut pornind de la valoarea obținută prin metoda comparației directe.

Astfel, au rezultat următoarele valori:

150.000 euro

746.700 lei

ANEXA 1 – DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmb@pmb.ro arhitectsef@pmb.ro www.primaria-br.ro

Nr. 68452 / 18.05.2023

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

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 3513/11.01.2023, încheiat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 6, prin care vă solicităm întocmirea raportului de evaluare, privind stabilirea valorii juste a următorului bun de utilitate publică, teren în suprafață de 1532 mp aflat în Municipiul Brăila, str. Smârdan nr. 87, denumit generic „Piața Cezar Petrescu” raport necesar actualizării Inventarului domeniului Public al Municipiului Brăila.

Nr. crt.	Denumire bun public	Suprafață teren(mp)	Documente justificative
1	Str. Smârdan nr. 87	1532	Plan de amplasament și delimitare imobilului Memoria tehnic justificativ Plan de încadrare în zonă File din Inventarul domeniului public al Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M Brăila nr. 325/2011

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.

Anexăm prezentei note de comandă cu nr. 6, documentele sus-menționate.


PRIMAR
Viorel Mădărar DRĂGOȘIN
ARHITECT ȘEF,
Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.
Radu BARGUANE

Invențiu C.N. 1



☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro
RO148NCB0049017163740001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campina nr.1, Brăila

MEMORIU TEHNIC
pentru atestarea dreptului de proprietate
al municipiului Brăila

1. Adresa imobil: județul Brăila, municipiul Brăila, str. Smârdan nr. 87- Piața Cezar Petrescu
2. Tipul lucrării: documentație tehnică pentru inventarierea terenurilor
3. Beneficiar: UAT Brăila
4. Scurta prezentare a situației din teren:
Imobilul este situat în județul Brăila, municipiul Brăila, str. Smârdan nr. 87- Piața Cezar Petrescu
- teren intravilan în suprafață real măsurată de 1532mp
5. Scopul lucrării: „determinarea elementelor tehnice ale imobilului în vederea prestării dreptului de proprietate al municipiului Brăila”
6. Situația juridică:
Suprafața de teren propusă în vederea atestării dreptului de proprietate al municipiului Brăila este de 1532mp.

Sunt anexate prezentei :

Anexa 1: Planul de amplasament și delimitare al imobilului

Anexa 2: Calculul analitic al suprafeței

Anexa 3: Plan de încadrare în zonă

Data 29/03/2023



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Adresa: Suprafața măsurată (mp)
1532

Adresa imobilului
mun. Brăila, str. Smârdan, nr. 87 (Piața Cezar Petrescu)

Carte Funciara nr.

UAT

Brăila

N=426105

N=426105

E=733065

E=733150

E=733065

E=733150

N=426040

N=426040

Nm426040

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentii	
1	CC	1532	din care: - spatiu verde 41mp - Intrav 570mp, din care: 180mp asfaltat 490mp pavate	- alea betonata 202mp - suprafata ocupata de constructii 491mp - parcare 128mp
TOTAL		1532		
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol(mp)	Mentii	
1	CAS	291	piata(copertina metalica)	
2	CA	55	magazin	
3	CAS	145	spatii comerciale	
TOTAL		491		
Suprafata totala masurata=1532mp				

Exp. de autorizare
SRL
SERIA: RO-B-5, NR. 1331/2019
AUTORIZARE
CLASA I
SARINBATA INFOTOF
PFA VERONICA CLAUDIA JIANU
SERIA: RO-B-5, NR. 0273, CLASA I
Data: 25/04/2023

Inspector:

Conținutul introducerii imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnatura

Data:

Se situare în spațiul public, pe suprafața terenului, în locul unde se află sediul societății se va înscrive numărul cadastral în baza de date integrată a numărului cadastral al terenului. Suprafața de teren este de 1532 mp.

$$S_{\text{sup}} = S_{\text{sup}} \cdot \frac{1}{100} = 1532 \text{ mp}$$

Se observă, din tabel, că suprafața totală a terenului este de 1532 mp, ceea ce este egal cu suprafața totală a terenului.

Suprafața terenului este egală cu suprafața terenului, ceea ce este egal cu suprafața terenului. Se observă, din tabel, că suprafața totală a terenului este de 1532 mp, ceea ce este egal cu suprafața totală a terenului.

$$S_{\text{sup}} = S_{\text{sup}} \cdot \frac{1}{100} = 1532 \text{ mp}$$

Se observă, din tabel, că suprafața totală a terenului este de 1532 mp, ceea ce este egal cu suprafața totală a terenului.

System de proiectie STEREO 1972

INVENTAR DE COORDONATE

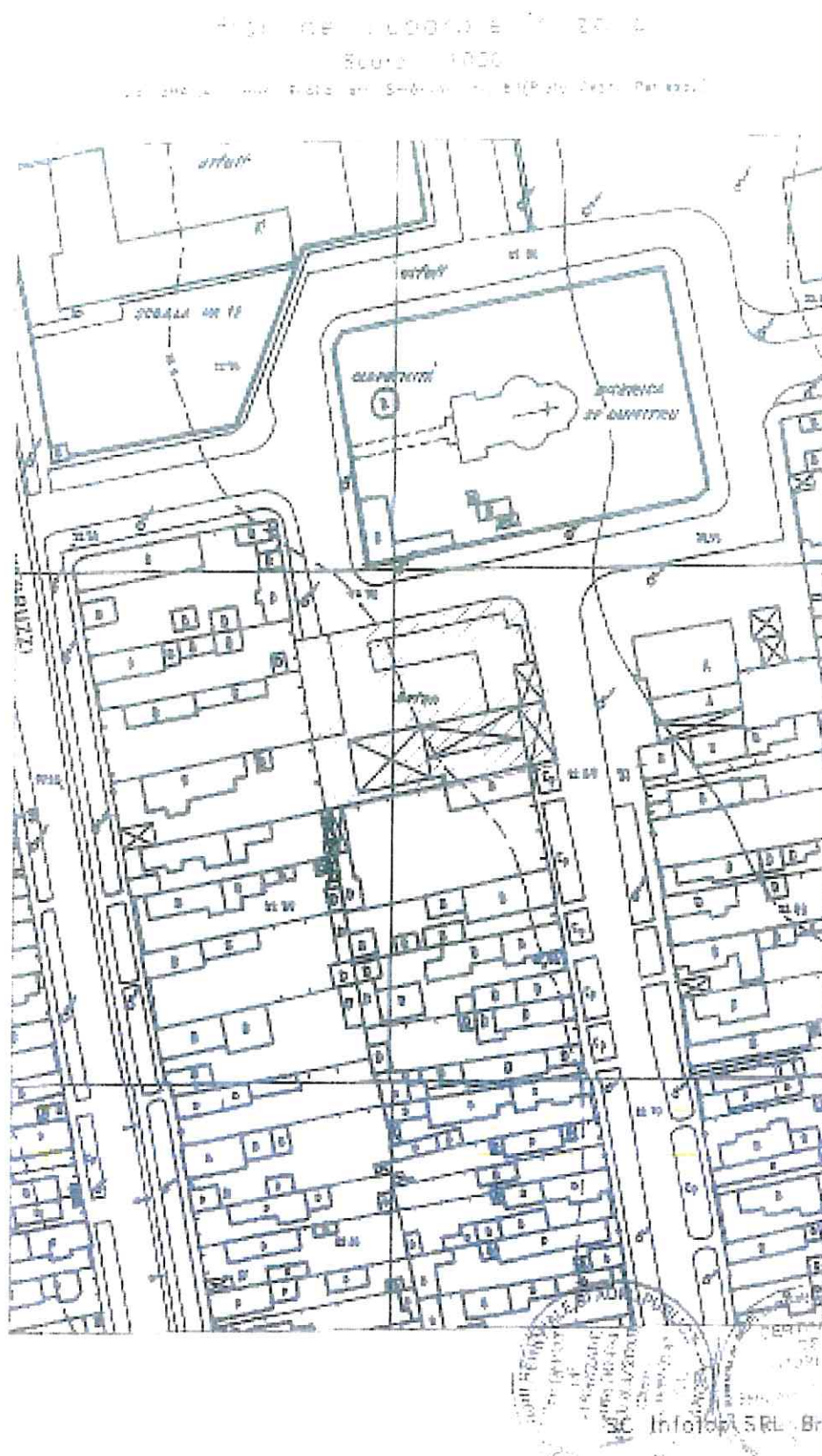
Pct	E(m)	N(m)
1	733133.594	426061.637
2	733127.095	426060.540
3	733117.976	426058.720
4	733094.808	426054.086
5	733089.889	426053.116
6	733086.393	426052.985
7	733086.252	426053.182
8	733085.927	426055.814
9	733085.652	426056.758
10	733082.979	426050.657
11	733081.808	426056.598
12	733085.574	426057.951
13	733093.774	426058.938
14	733121.180	426094.142
15	733123.464	426093.980
16	733125.233	426093.546
17	733126.445	426092.179
18	733127.123	426090.057
Sup.măsurată=1532mp		

Se observă, din tabel, că suprafața totală a terenului este de 1532 mp, ceea ce este egal cu suprafața totală a terenului.

Suprafața totală a terenului (teren) = 1532 mp - din măsurători

data:26/04/2023





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 325

din 30.09.2011

Privind: Însușirea inventarului actualizat al bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila,

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa nr. 969494/LG/658/DAPL/12.04.2011 transmisă de Consiliul Județean Brăila;

Văzând raportul comisiei speciale pentru reactualizarea domeniului public al Municipiului Brăila desemnată prin H.C.L.M. Brăila nr. 159/04.05.2011, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând seama de prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001;

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (3) și art. 22 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor aprobate prin H.G.R. nr. 548/1999, anexa nr. II la H.G.R. nr. 363/2002 referitoare la Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Brăila, precum și Ordinul M.F.P. nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv;

În temeiul art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 45 alin. (3) coroborat cu prevederile art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1: Se însușește inventarul reactualizat pentru bunurile care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Brăila, conform *anexei*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2: La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea prevederile Hotărârilor Consiliului Local Municipal Brăila nr. 55/2005 și 279/2009.

Art.3: Se înlocuiește anexa la H.C.L.M. nr. 107/2001 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Brăila cu anexa prevăzută la art. 1. parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin direcțiile de specialitate, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica persoanelor interesate și o va transmite Consiliului Județean Brăila pentru a fi înaintată Guvernului României, în vederea actualizării Anexei nr. II la H.G.R. nr. 363/2002.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

ROMANIA
JUDEȚUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA
COMISIA SPECIALA PENTRU REACTUALIZAREA
DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI BRAILA

INSUSIT DE CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
PRIN HOTARAREA NR.
PRIMARUL MUNICIPIULUI BRAILA

AURELIA GABRIEL SIMIONESCU
SECRETAR GENERAL

REACTUALIZAREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC
AL MUNICIPIULUI BRAILA
SECȚIUNEA I
BUNURI IMOBILE

A. STRAZI

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situație juridică actuală, înscrisurile act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.3.1.2	Str. Abatorului	carosabil din asfalt în suprafață de 2208 mp trotoar din piatră în suprafață de 773 mp			H.C.L.M. 18/2011 PV 434/30/2011 OG 81/2003 OMFP 3471/2008
					64.378,59	

**G. SISTEMELI DE INFRASTRUCTURĂ PRIVIND ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC, CU
TERENURILE AFERENTE**

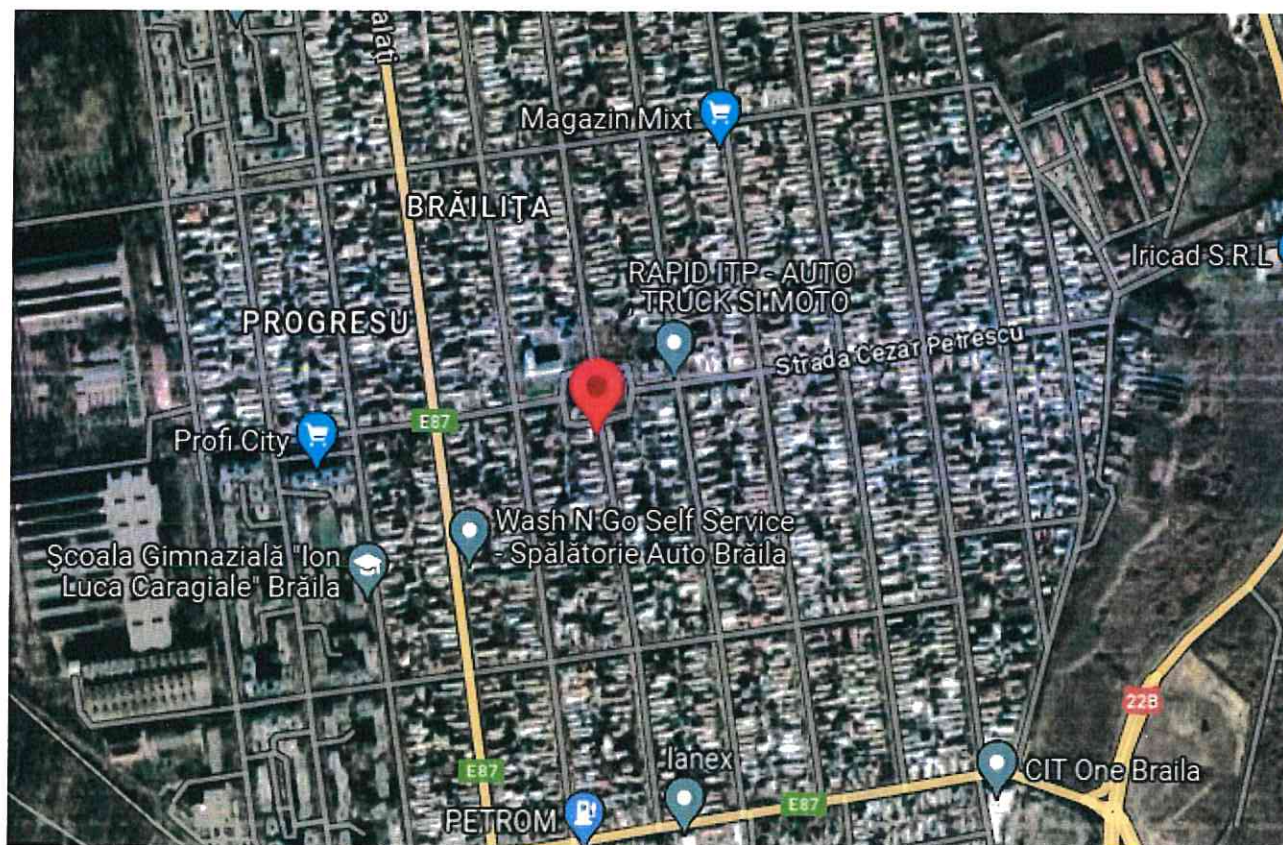
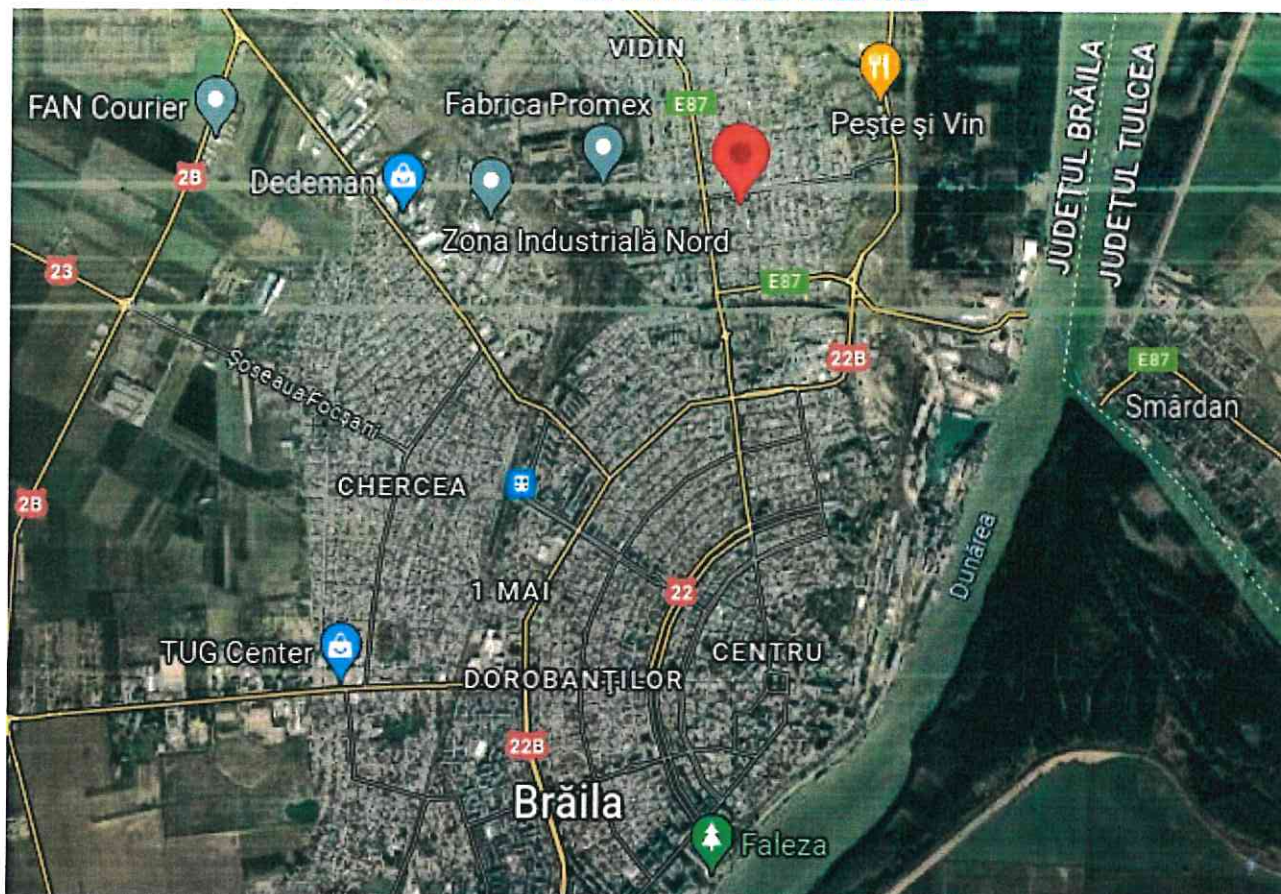
G1- Piete și bănci

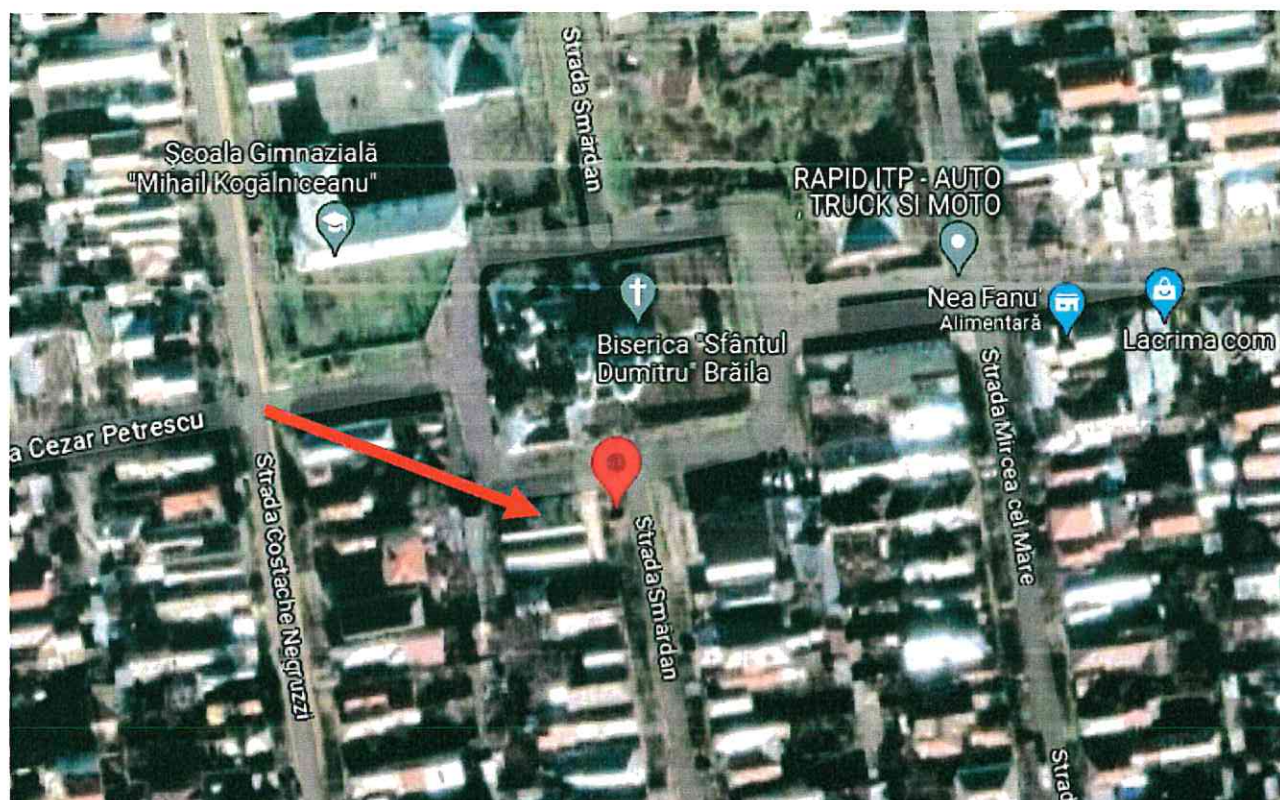
Nr. crt.	Costul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situație juridică actuală, Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	1.5.1.	Piața Halelor LOT 2	Cuprins între Str.Gârvița, Str.Piața Popurului, str. Vasile Cărkova și proprietate privată – curpina metalică C1 Suprafață=14,00 mp C2 Suprafață =14,00 mp C3 Suprafață =38,00 mp C4 Suprafață =43,00 mp grup sanitar Suprafață totală măsurată= 1528,00 mp	1995	4.082.750,00 din care construcții 657.380,00 teren 3.425.370,00	11.01.04 10.7.2011 11.01.04 nr 1540 28.07.2006 Ne cadastrat 18471 11.01.04 40/2009

446

17	1.5.1	Piața Viziru	LOT 1 între Aleea Științei, str. Radu Negru, lângă BI 1 (BI Turn) Suprafață= 132,00 mp LOT 2 între Aleea Științei, Aleea Chimicilor, teren primărie, lângă BI 1 (BI Turn) C1 Suprafață= 280,00 mp C2 Suprafață= 19,00 mp C3 Suprafață= 16,00 mp C4 Suprafață= 31,00 mp C5 Suprafață= 157,00 mp copertină policarbonat Suprafață totală= 745,00 mp LOT 3 între Aleea Chimicilor,complex comercial si teren primărie, lângă BI 1 (BI Turn) Suprafață= 327,00 mp Suprafață totală= 1204,00 mp		4.971,00 teren 147.770,00	18474 HCLM nr.154/ 28.07.2006 Nr Cadastral 1847/ HCLM 40/2019
18	1.5.1	Piața Radu Negru Biserică	Cuprinsă între șoseaua Buzului și str. Chișinău Suprafață totală teren = 2.590,00 mp	2010	652.774,00	HL1M 31/9/2010
19	1.5.1.	Piața Cezar Petrescu	Cartier Brăiliza/Str. Smârdan Copertina metalică Suprafata totală teren = 1.497,00 mp	2010	310.528,00	HL1M 31/9/2010

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii drum de acces+împrejurimi+exterior imobil









ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare

Comparabila A

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/central/teren-constructii-de-vanzare-XDT803001?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-braila

Vindem teren central Braila

Brăila zona Central - Vezi harta

100 € + TVA / mp **314.500 € + TVA**

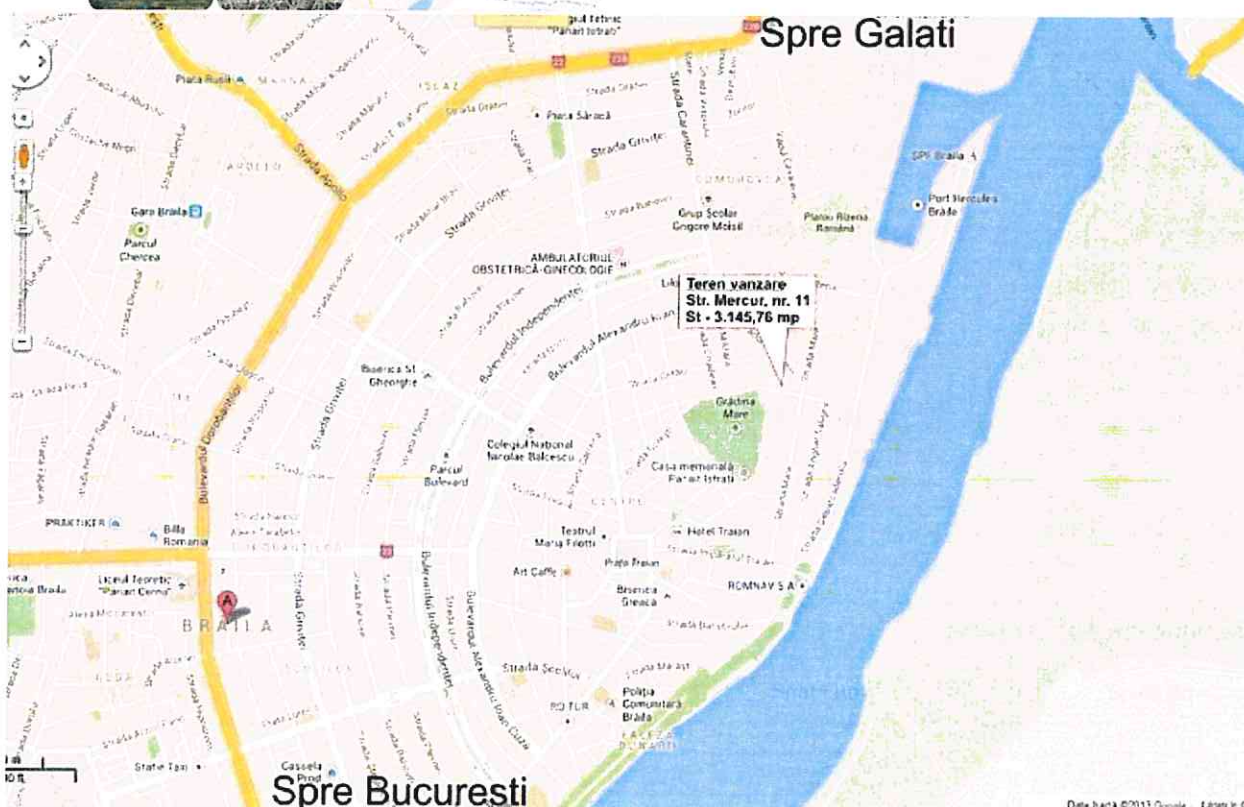


0741 155 055
Apelază acum

Administrator
SPATII.RO

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Date harta ©2013 Google - Imagini

Descriere

Teren intravilan

Strada Mercur, nr. 11, în spatele Grădini publice, zona centrală

Suprafață: 3.145 mp

Deschidere: 35 m la str. Mare și 81,65 m la Vadul Belvedere

Specificații

ID Anunt: XDTB03001

Suprafață teren: 3145 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 34 m

Nr. fronturi: 2

P.O.T.: 50%

C.U.T.: 1.5

Sursă coef. urbanistici: P.U.G.

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

rezidential

comercial

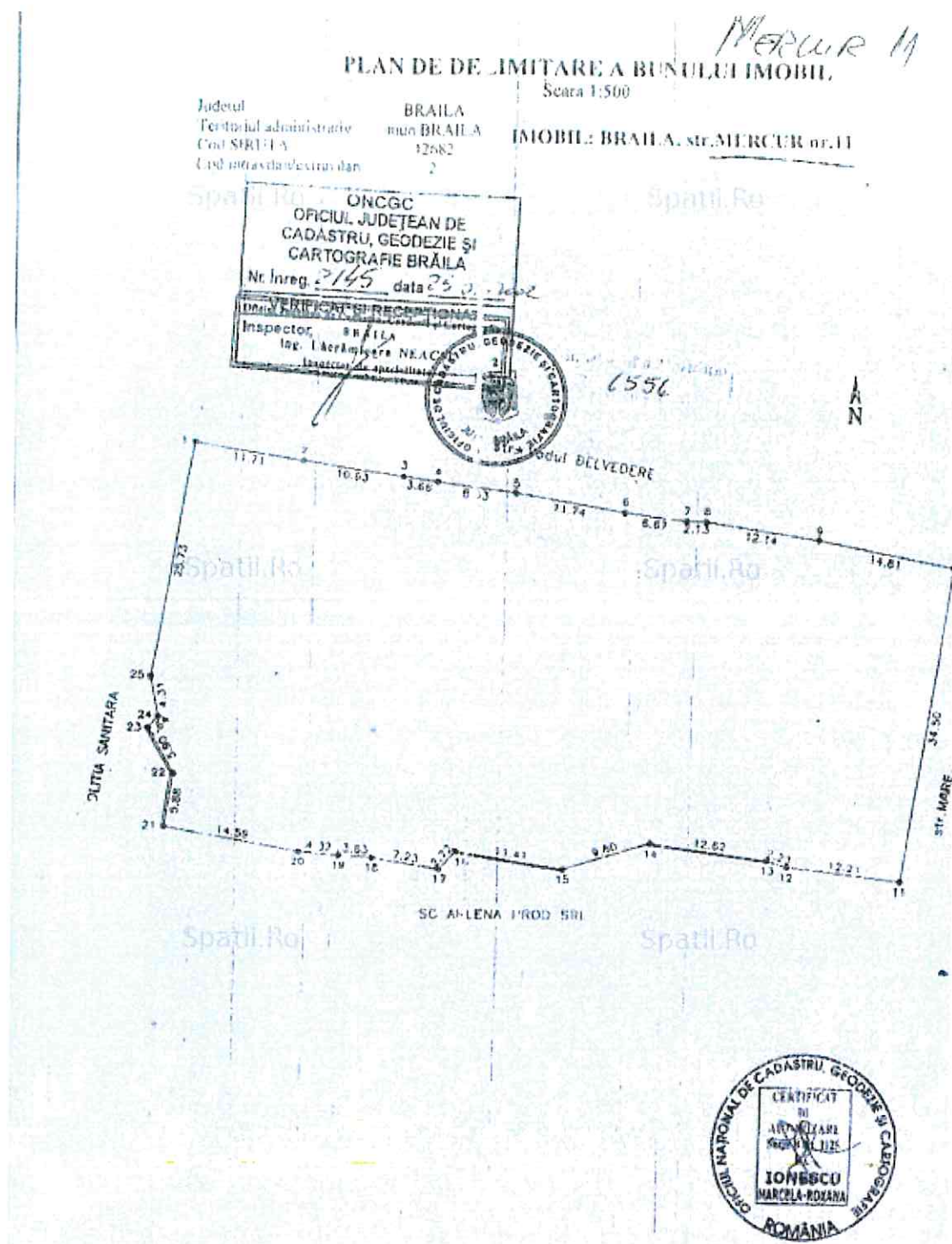
VECINĂTĂȚI

Grădina Mare Braila

Faleză Dunării

Grand Hotel Orient

Piața Traian



Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-braila-oportunitate-IDptEJ>[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Brăila](#) > [Brăila](#) > [Teren ultracentral Brăila - oportunitate](#)

1 / 4

**Teren ultracentral Brăila - oportunitate**[Brăila \(județ\)](#), [Strada Fortificației](#), [Brăila](#), [Brăila](#)**220 000 €**

157 €/m²

Claudiu Eduard
Proprietar
0751 297 866

-40

Sunt interesat de această proprietate
și aș dori să obțin mai multe
informații înainte de a efectua o vizită.
Mulțumesc!

120 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)[Salvați anunțul](#)**Prezentare generală**

Suprafață	1.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	1.400 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	privat

Descriere

Vand teren ultracentral Brăila, locație excelentă, liber de construcții, coeficienți urbanistici favorabili.

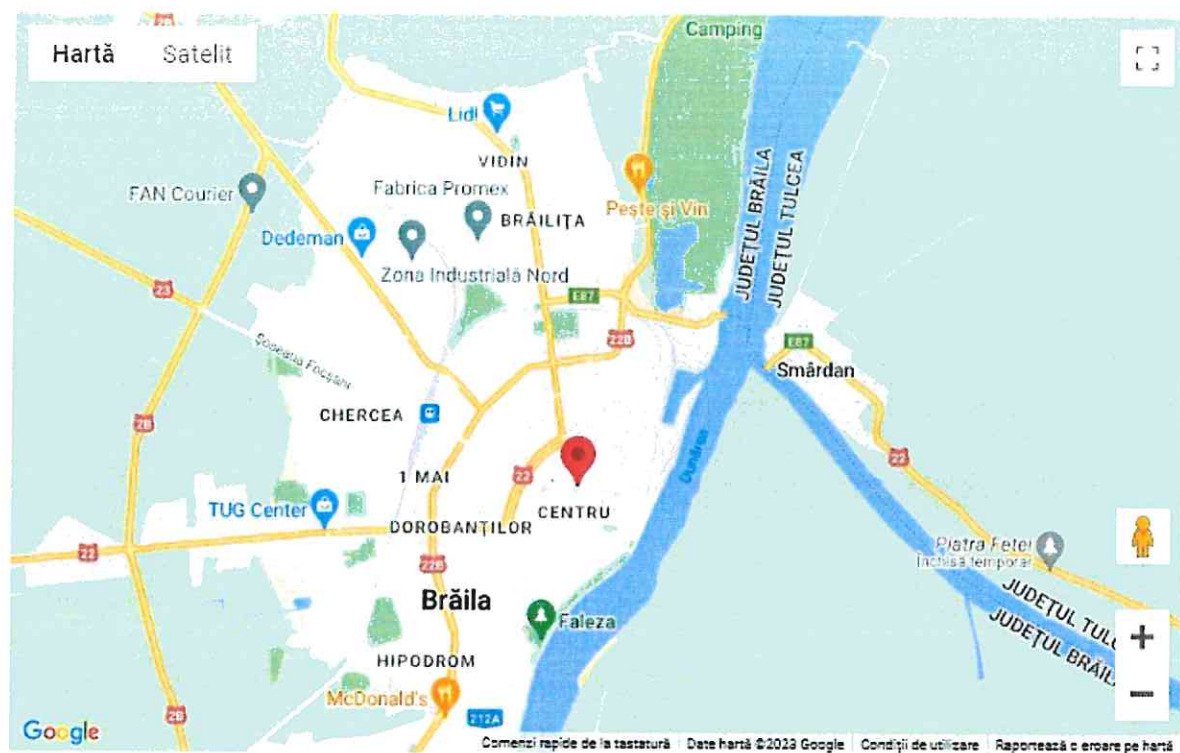
Pretabil rezidențial, comercial, hotel, policlinică.

Pret negociabil.

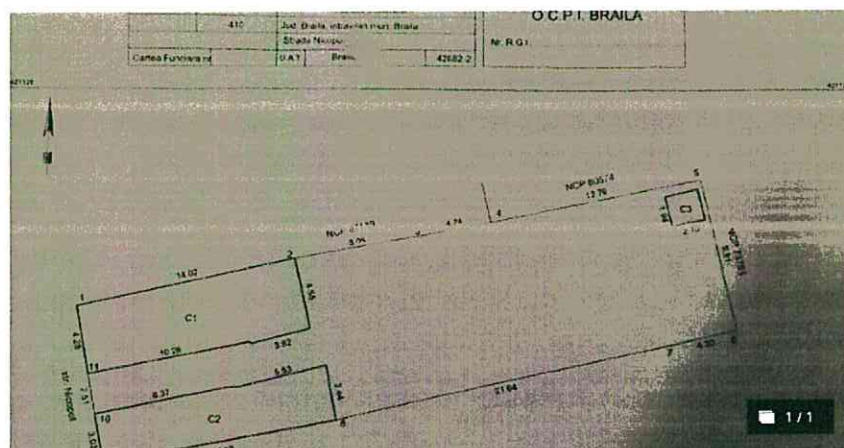
Particularități

Gard	da
Facilități	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curentă
Tip acces	asfaltat

Harta



Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-batraneasca-brailita-410m2-IDt2Pb>
[← Înapoi la listă](#) Casa de vânzare > Brăila (județul) > Brăila > Casa batraneasca Brailita (410m2)

Angelo
 Agentie
 0742 363 883

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate
 si as dori sa obtin mai multe
 informatii inainte de a efectua o
 vizionare. Multumesc!

123 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. O.U.I.

Casa batraneasca Brailita (410m2)

[Brăila \(județ\)](#), [Brăila](#), [Brăila \(județ\)](#)
53 000 €
129 €/m²
 Rata estimata:
 1.153 RON /luna

 Avans:
 39.353 RON (15%)

 Perioada imprumutului:
 30 ani

 Foloseste calculatorul de
 credite

Prezentare generala

	Suprafata utila	410 m²		Suprafata construita	410 m²
	Suprafata teren (m ²)	410 m²		Numarul de bai	Cere informații
	Tip proprietate	Cere informații		Anul constructiei	Cere informații
	Numarul de camere	4		Garaj/Loc de parcare	Cere informații
	Vizionare la distanta	Cere informații		Stare	Cere informații

Descriere

Casa batraneasca zona Brailita.

Necesita investitie / renovare sau demolare.

Locuința este racordată la gaze, curent electric si apa.

Suprafață totala 410 mp2

Suprafață construită 114 mp2

Deschidere la stradă 9,82 m

Stradă asfaltată si foarte liniștită, are in apropiere doua magazine alimentare si statia autobuz Nr. 16.

Raspund pe whatsapp si la numarul de telefon din anunt.

Preț: 53.000euro (Negociabil).

**Datele de identificare
ale bunului aparținând domeniului public**

G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente”

G1 – „Piețe și bazine”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
19.	1.5.1.	Piața Cezar Petrescu	Strada Smârdan, nr. 87 Vecinătăți: Nord: Strada Cezar Petrescu Sud: NCP 93510, NCP 93509 Est: Strada Smârdan Vest: NCP 99636 Suprafață totală teren = 1.532,00 mp din care: Spațiu verde = 41,00 mp Trotuar = 670,00 mp din care: 180,00 mp asfaltat, 490,00 mp pavat Parcare = 128,00 mp Alee betonată = 202,00 mp C1-Piața (Copertină metalică) Suprafață construită la sol = 291,00mp C2-Magazie Suprafață construită la sol = 55,00mp C3-Spații comerciale Suprafață construită la sol = 145,00 mp Suprafață totală construită la sol = 491,00 mp	2010	746.700,00 478.133,68	H.C.L.M. Brăila nr. 319/2010 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 Raport de evaluare nr. 56290/ 23.05.2023 H.C.L.M. Brăila nr. 674/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 280/2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

