

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 487

din 27.09.2023

Privind: Modificarea și completarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar ale bunurilor înscrise 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 A, poziția nr. 422 și la Capitolul G, Subcap. G6, poziția nr. 303**, completarea acestuia la **Subcapitolul G4 cu poziția nr. 17 și la Subcapitolul G6 cu poziția nr. 493**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, precum și declararea acestora ca bunuri de uz și interes public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 554, alin. (1), art. 557 alin. (2) și alin. (4), art. 858 și art. 888 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale 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, art. 20 alin. (1) lit. h) din Legea 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), alin. (2) lit. c), art. 155 alin. (1) lit. d) și alin. (5) lit. d) și art. 286 alin. (1) și alin. (4) 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 modificarea și completarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar ale bunurilor înscrise 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 A – „Străzi”, poziția nr. 422 și la Capitolul G, Subcap. G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri”, poziția nr. 303**, completarea acestuia la **Subcapitolul G4 – „Parcuri publice, zone de agrement” cu poziția nr. 17 și la Subcap. G6 cu poziția nr. 493**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunurile menționate la art. 1, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre, se declară ca fiind bunuri de uz și interes public local și se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN GHEORGHIȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR 487/27.09.2023

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

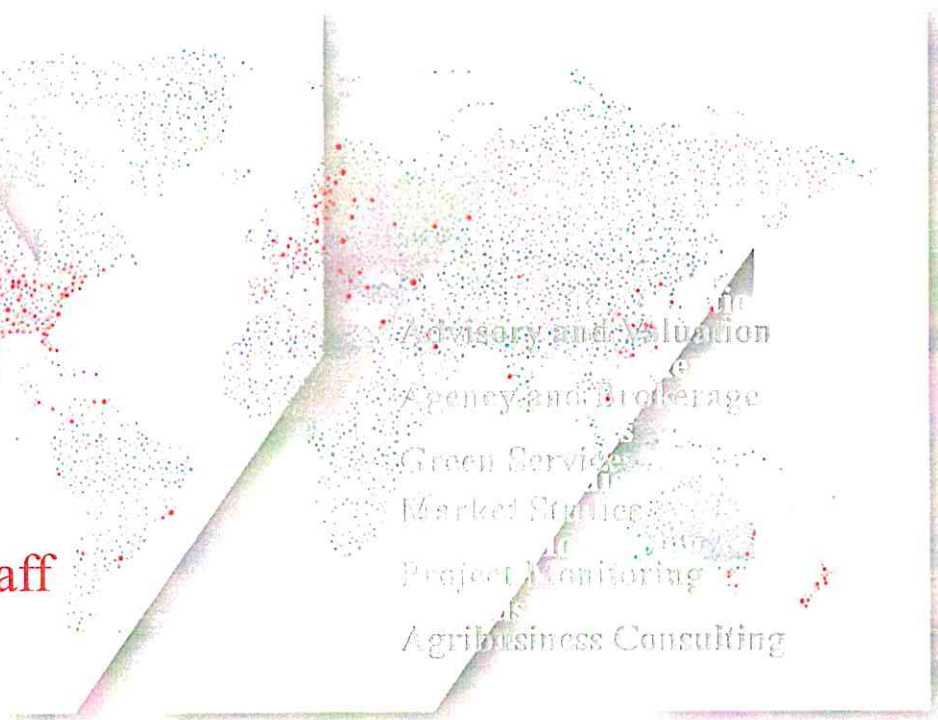
2023

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 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,imobil cuprins între Al. Cocorilor,Al. Lebedei,spațiu joacă,bl.B2 si bl.E3,Jud.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:

486.432 euro

2.408.860 lei

Denumire bun public	suprafață teren	valoare euro	valoare lei
Trotuar din asfalt	627	60192	298077
Spațiu verde	1457	139872	692660
Carosabil din asfalt	1921	184416	913246
Parcare	960	92160	456386
Zonă de agrement	102	9792	48491
Suprafață totală	5067	486432	2408860

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

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

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

Cu stimă,

Andrei Botiș, MRICS

President & CEO

Appraisal & Valuation SA



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	6
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. 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.....	32
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	34
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	39

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57236																												
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila																												
Client:	Primăria Municipiului Brăila																												
Tip activ:	Teren intravilan																												
Adresa activ:	Mun.Brăila,imobil cuprins între Al. Cocorilor,Al. Lebedei,spațiu joacă,bl.B2 si bl.E3,Jud.Brăila																												
Activ evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 5067 mp																												
 																													
Valoare justă activ:																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denumire bun public</th> <th>suprafață teren</th> <th>valoare euro</th> <th>valoare lei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Trotuar din asfalt</td> <td>627</td> <td>60192</td> <td>298077</td> </tr> <tr> <td>Spațiu verde</td> <td>1457</td> <td>139872</td> <td>692660</td> </tr> <tr> <td>Carosabil din asfalt</td> <td>1921</td> <td>184416</td> <td>913246</td> </tr> <tr> <td>Parcare</td> <td>960</td> <td>92160</td> <td>456386</td> </tr> <tr> <td>Zonă de agrement</td> <td>102</td> <td>9792</td> <td>48491</td> </tr> <tr> <td>Suprafață totală</td> <td>5067</td> <td>486432</td> <td>2408860</td> </tr> </tbody> </table>	Denumire bun public	suprafață teren	valoare euro	valoare lei	Trotuar din asfalt	627	60192	298077	Spațiu verde	1457	139872	692660	Carosabil din asfalt	1921	184416	913246	Parcare	960	92160	456386	Zonă de agrement	102	9792	48491	Suprafață totală	5067	486432	2408860
Denumire bun public	suprafață teren	valoare euro	valoare lei																										
Trotuar din asfalt	627	60192	298077																										
Spațiu verde	1457	139872	692660																										
Carosabil din asfalt	1921	184416	913246																										
Parcare	960	92160	456386																										
Zonă de agrement	102	9792	48491																										
Suprafață totală	5067	486432	2408860																										
Utilizare alternativă	Fără utilizare alternativă.																												
Marketabilitate	Medie																												
Data evaluării:	07.08.2023																												
Data inspecției:	07.08.2023																												
Curs valutar:	1 EUR = 4.9521 lei																												
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Gothard Elisabeta Roxana, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19440																												

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

Gothard Elisabeta Roxana

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19440



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. Gothard Elisabeta Roxana, legitimație nr. 19440, 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 decăt 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 5067 mp.

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

Adresa activului: Mun.Brăila,imobil cuprins între Al. Cocorilor,Al. Lebedei,spațiu joacă,bl.B2 si bl.E3,Jud.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 = 4.9521 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 platit 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 07.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 10.08.2023

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția activului s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 07.08.2023. La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspecției 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 inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a

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

8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Nota de comandă cu nr 122973/04.08.2023;
- Memoriu tehnic pentru atestarea dreptului de proprietate al Mun. Brăila din data 01.08.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000;

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

9. Ipoteze semnificative

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

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu 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 asiguratorului 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	Reprezinta 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 5067 mp.

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

Adresa activului: Mun.Brăila,imobil cuprins între Al. Cocorilor,Al. Lebedei,spațiu joacă,bl.B2 si bl.E3,Jud.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: spațiu verde, parcare, carosabil asfaltat, zone agrement și trotuar asfaltat.

1.6. Identificare

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

1.7. Acces

Imobilul supus evaluării are două deschideri de acces din Al. Cocorilor și Al. Lebedei, drumuri publice, asfaltate, cu o bandă pe sensul de mers fiecare.

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.

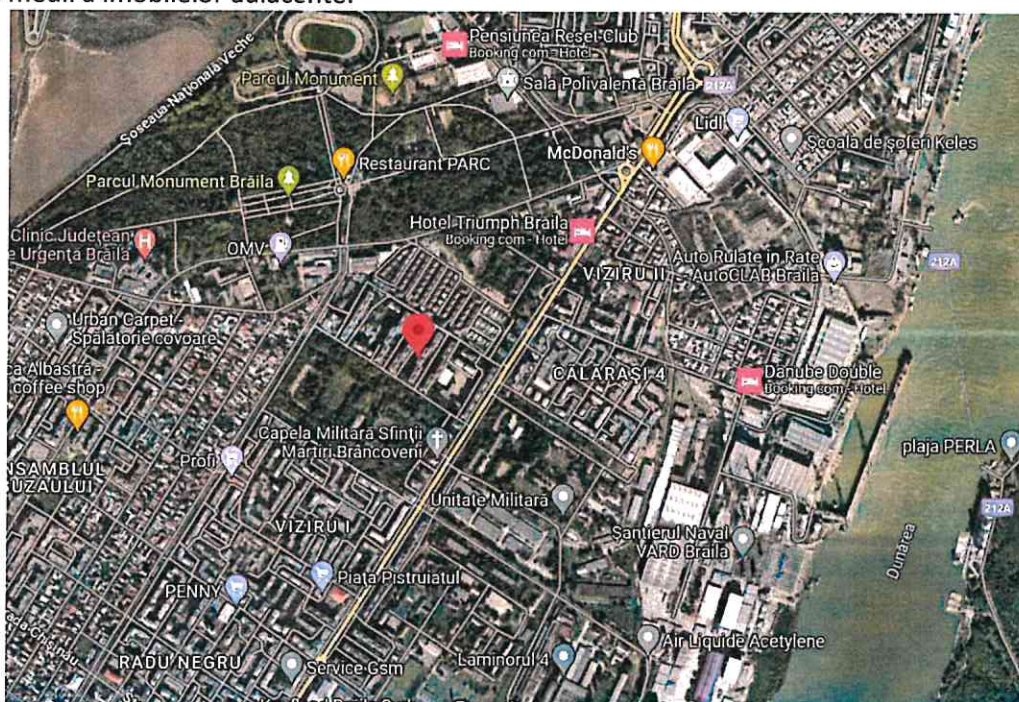
2.2. Zona

Zona în care se află proprietatea subiect este situată în partea de sud a orașului fiind considerată o zonă mediană. 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 Grădiniței nr. 11. Proprietatea imobiliară este amplasată între Al. Cocorilor și Al. Lebedei. 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 5067 mp, din care, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție:

- spațiu verde: 1457 mp;
- parcare: 960 mp;
- carosabil asfaltat: 1921 mp;
- zonă agrement: 102 mp;
- trotuar asfaltat: 627 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. Împrejmui

Imobilul analizat nu era împrejmuit la data inspecției.

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

Proprietatea are următoarele vecinătăți: blocuri și case. Terenul prezintă dublă deschidere, la Al. Cocorilor respectiv Al. Lebedei.

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 prepandemică, 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.

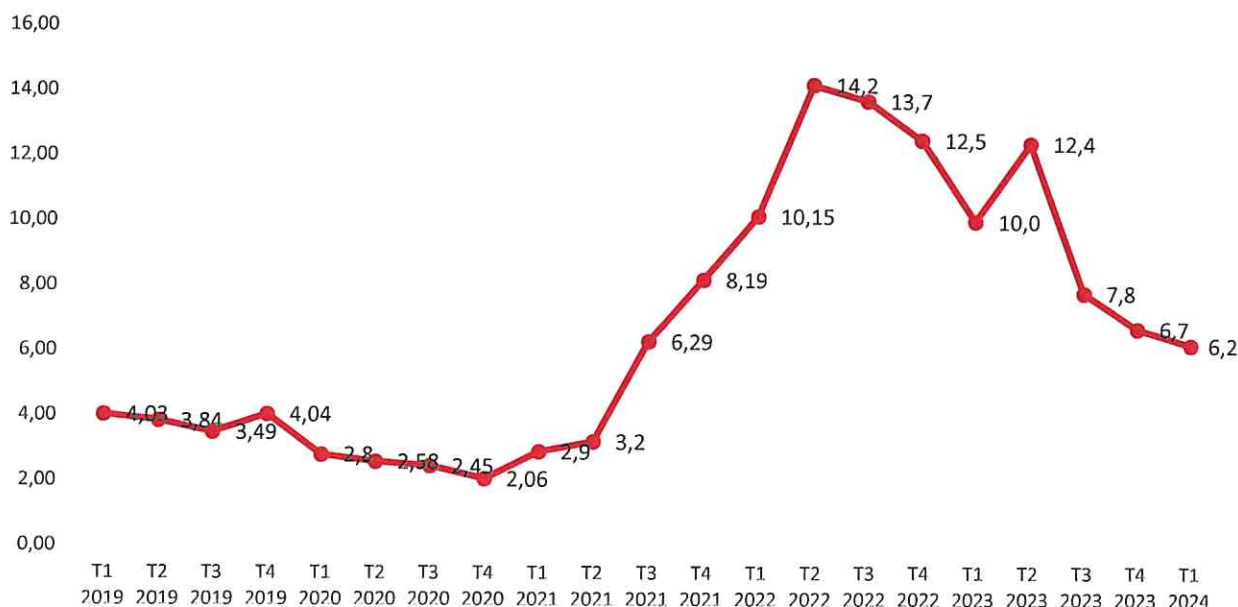
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. 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 prepandemic 2019.

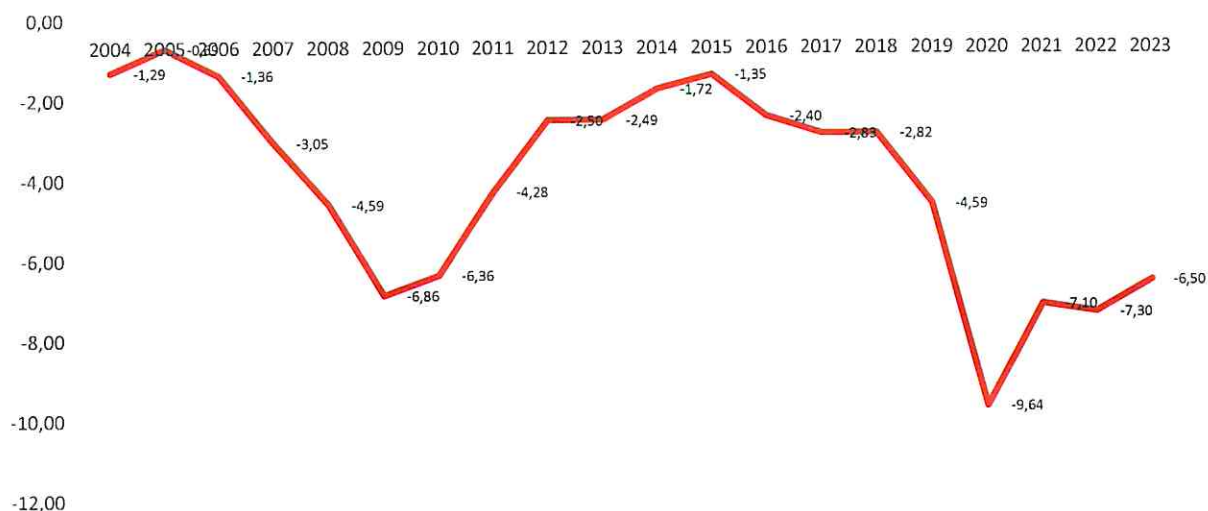
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

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
	Minim 85 euro/mp
Echilibrul pieței	Maxim 160 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 legată, 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 vad comercial exclude 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 piata - teren				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata teren (mp)	5,067.00 mp	256.00 mp	576.00 mp	319.00 mp
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	august-23	august-23	august-23	august-23
Localizare	Mun. Brăila, imobil cuprins între Al. Cocorilor, Al. Lebedei (NPC 97107), spațiu joacă NPC 92771 bl	zona radu Negru Buzaului	zona Ultracentral	Strada Sfanta Filofteia
Drum acces	Drum principal asfaltat	Similar	Similar	Similar
Acces	Direct	Direct	Direct	Similar
Utilitati	Toate utilitatile	Similar	Similar	Similar
Suprafata teren (mp)	5,067.00 mp	256.00 mp	576.00 mp	319.00 mp
Deschidere (ml)	dubla deschidere	o singura deschidere	o singura deschidere	o singura deschidere
Relieful / Forma terenului	Plan / regulat	Plan / Regulat	Plan / Regulat	Plan / Regulat
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

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)	5,067.00 mp	256.00 mp	576.00 mp	319.00 mp
Pret (oferta/vanzare) (euro)		38,400.00 €	85,025.00 €	49,764.00 €
Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		150.00 €/mp	147.61 €/mp	156.00 €/mp
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (euro/mp)		-30.00 €/mp	-29.52 €/mp	-31.20 €/mp
Pret ajustat (euro/mp)		120.00 €/mp	118.09 €/mp	124.80 €/mp
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa, de 20%, 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)		120.00 €/mp	118.09 €/mp	124.80 €/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)		120.00 €/mp	118.09 €/mp	124.80 €/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)		120.00 €/mp	118.09 €/mp	124.80 €/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)		120.00 €/mp	118.09 €/mp	124.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	august-23	august-23	august-23	august-23
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (%)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Pret ajustat (euro)		120.00 €/mp	118.09 €/mp	124.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				

Localizare	Mun. Braila, imobil cuprins intre Al. Cocorilor, Al. Lebedei (NPC 97107),spatiu joaca NPC 92771, bl. B2 si bl. E3.	zona radu Negru Buzaului	zona Ultracentral	Strada Sfanta Filofteia
Ajustare (%)		0%	-7%	-7%
Ajustare (euro/mp)		0.00 €/mp	-8.27 €/mp	-8.74 €/mp
Motivare ajustare	Am ajustat negativ comparabila B si C, amplasate intr-o zona cotate superioare 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)	5,067.00 mp	256.00 mp	576.00 mp	319.00 mp
Diferenta suprafata teren (mp)		4,811.00 mp	4,491.00 mp	4,748.00 mp
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare (euro/mp)		-30.00 €/mp	-29.52 €/mp	-31.20 €/mp
Motivatie ajustare	Marimea ajustarii a fost determinata pe baza analizei de piata. Toate comaprabilele au fost ajustate negativ, 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	o singura deschidere	o singura deschidere	o singura deschidere
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		6.00 €/mp	5.90 €/mp	6.24 €/mp
Motivatie ajustare	Am ajustat pozitiv pozitiv toate comparabilele, 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			
Altele	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-24.00	-31.88	-33.70
Pret ajustat (euro/mp)		96.00 €/mp	86.21 €/mp	91.10 €/mp
Numar de ajustări		2	3	3
Ajustare totală netă (euro/mp)		-24.00 €/mp	-31.88 €/mp	-33.70 €/mp
Ajustare totală netă (%)		-16%	-22%	-22%
Ajustare totală brută (euro/mp)		36.00 €/mp	43.69 €/mp	46.18 €/mp
Ajustare totală brută (%)		24.00%	29.60%	29.60%
Suprafata teren (mp)	5,067.00 mp			
Valoarea estimata (euro/mp)	96.00 €/mp	475.40 lei/mp		
VALOARE ESTIMATA (euro)	486,432 €	2,408,860 lei	Curs valutar: 1 euro =	4.9521 lei
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				Comparabila A

Valoare de piață: 486.432 EUR

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Metoda comparației directe: 486.432 euro

Denumire bun public	suprafață teren	valoare euro	valoare lei
Trotuar din asfalt	627	60192	298077
Spațiu verde	1457	139872	692660
Carosabil din asfalt	1921	184416	913246
Parcare	960	92160	456386
Zonă de agrement	102	9792	48491
Suprafață totală	5067	486432	2408860

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:

486.432 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:

Denumire bun public	suprafață teren	valoare euro	valoare lei
Trotuar din asfalt	627	60192	298077
Spațiu verde	1457	139872	692660
Carosabil din asfalt	1921	184416	913246
Parcare	960	92160	456386
Zonă de agrement	102	9792	48491
Suprafață totală	5067	486432	2408860

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.primariahr.ro

Nr. 112973 / 6.08.2023

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

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 3513/11.01.2023, încheiat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 17, prin care vă solicităm întocmirea raportului de evaluare pentru spațiul cuprins între Aleea Cocorilor, Aleea Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, Bl. E2 și bl. E3, în vederea stabilirii valorii juste a următoarelor bunuri de uz public „carosabil din asfalt, zonă de agrement, trotuar din asfalt, spațiu verde și parcare”, valori necesare actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila.

Nr. crt.	Denumire bun public	Suprafață Trotuar din asfalt (mp)	Suprafață spațiu verde (mp)	Suprafață carosabil din asfalt (mp)	Parcare (mp)	Zonă de agrement (mp)
1	Spațiul cuprins între Aleea Cocorilor, Aleea Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, Bl. E2 și bl. E3	627	1457	1921	960	102

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. 17, memoriu tehnic pentru atestarea dreptului de proprietate a Municipiului Brăila și planul de amplasament a imobilului sus-menționat.

PRIMAR,

Viorel Marian DRĂGOMIR

ARHITECT ȘEF,

Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU CĂMIN

Radu BARGHANU

nap



☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro

RO14RNCB0049017163240001 (BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC pentru atestarea dreptului de proprietate al municipiului Brăila

1. Adresa imobil: județul Brăila, municipiul Brăila, imobil cuprins între Al. Cocorilor, Al. Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, bl. E2 și bl. E3

2. Tipul lucrării: documentație tehnică pentru inventarierea terenurilor

3. Beneficiar: UAI Brăila

4. Scurta prezentare a situației din teren:

Imobilul este situat în județul Brăila, municipiul Brăila, cuprins între Al. Cocorilor, Al. Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, bl. E2 și bl. E3

- teren intravilan în suprafață real măsurată de 5067mp, din care:
 - spațiu verde - 1457mp
 - parcare - 960mp
 - carosabil asfaltat - 1921mp
 - zonă agrement - 102mp
 - trotuar asfaltat - 627mp

Lungime 147m, lățime 34,47m.

5. Scopul lucrării: „determinarea elementelor tehnice ale imobilului în vederea atestării dreptului de proprietate al municipiului Brăila”

6. Situația juridică:

Suprafața de teren propusă în vederea atestării dreptului de proprietate al municipiului Brăila este de 5067mp.

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: 01/08/2023



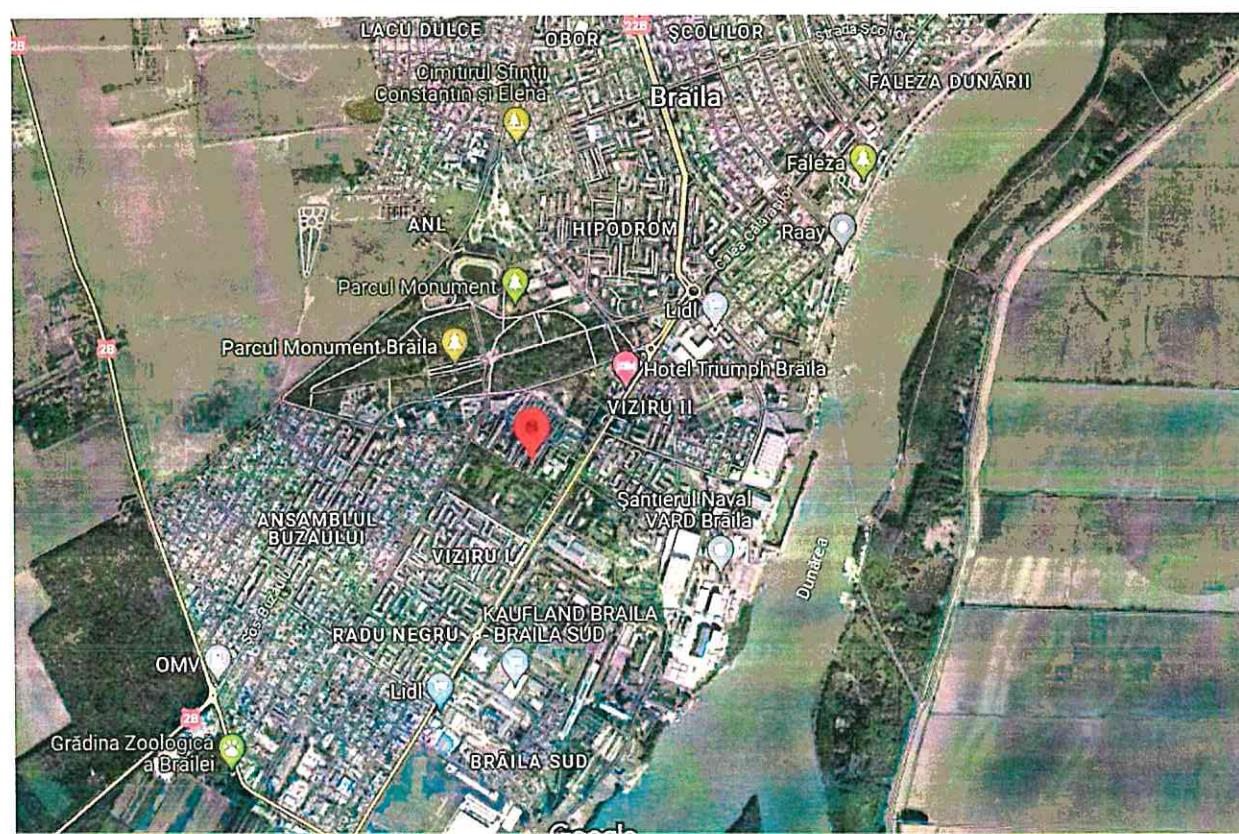
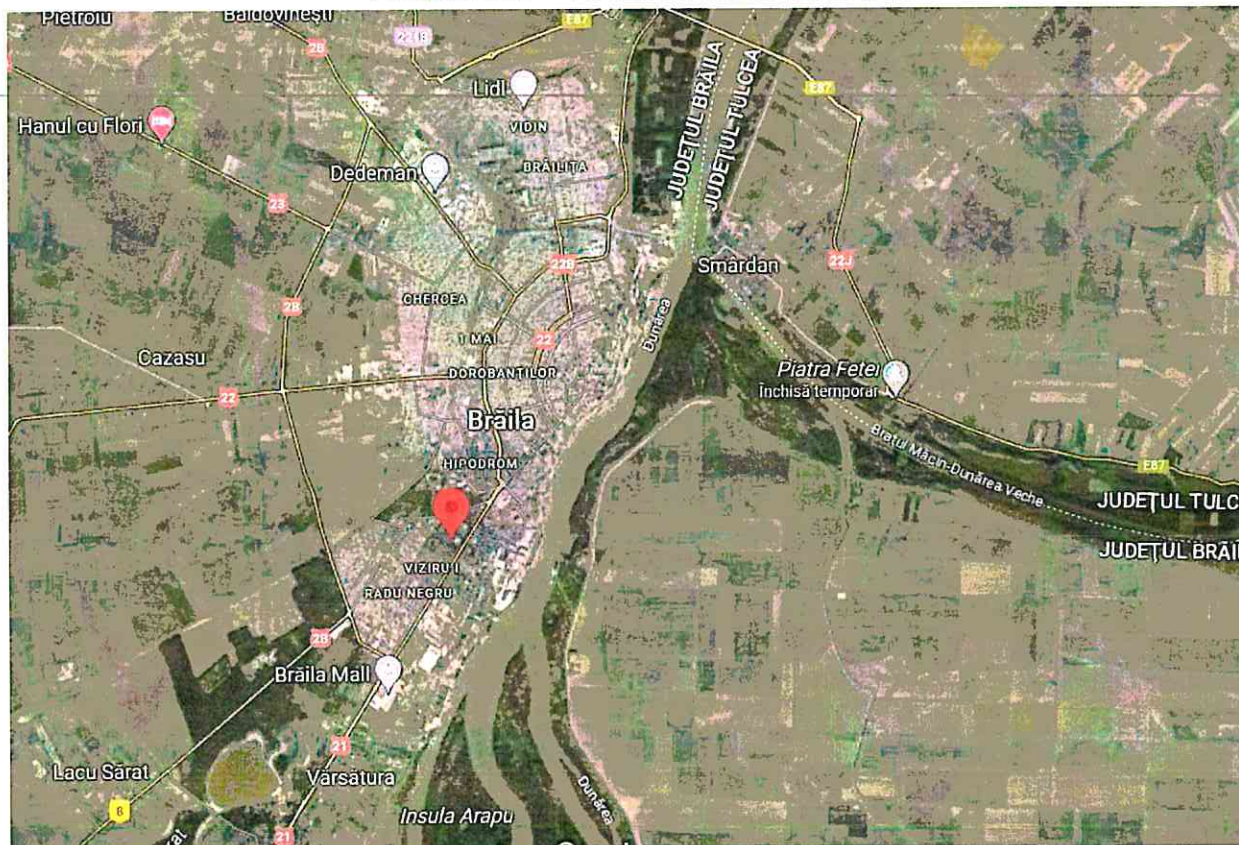


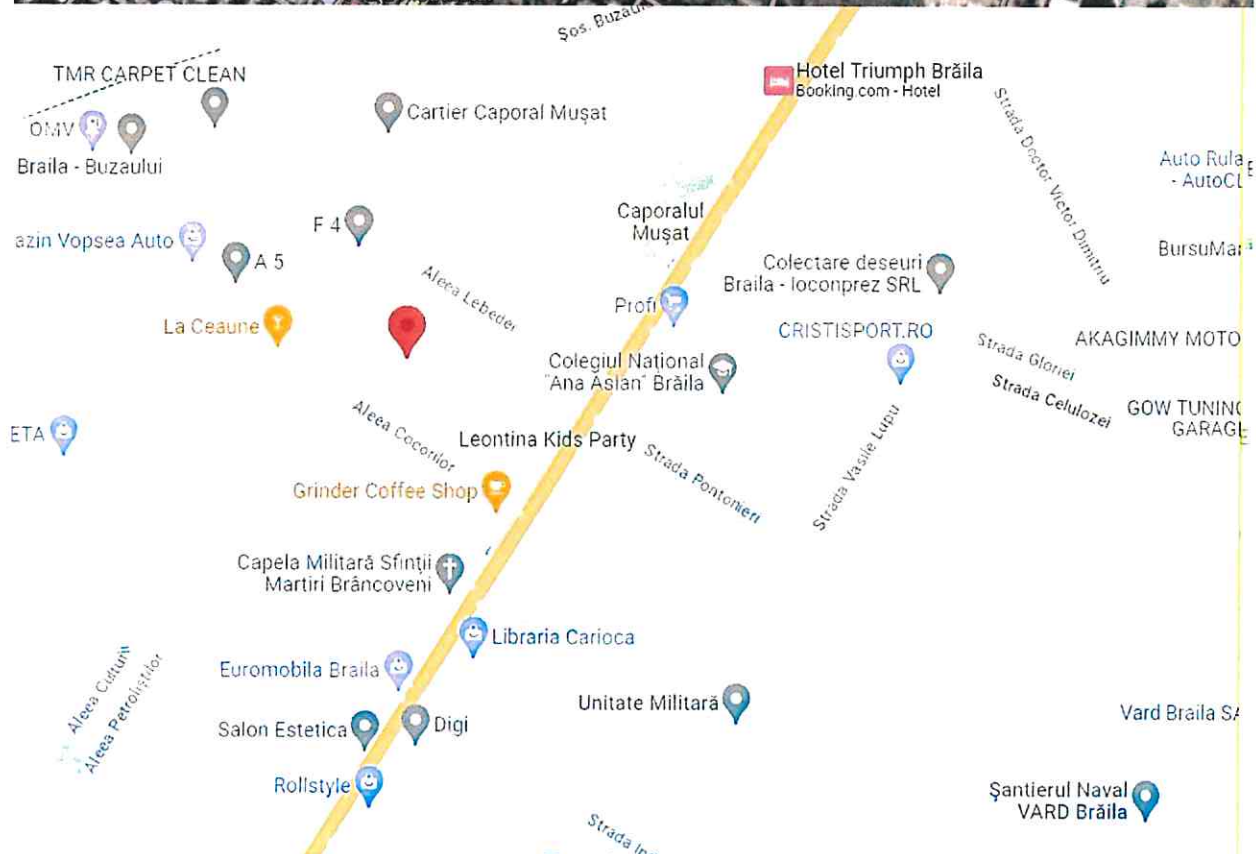
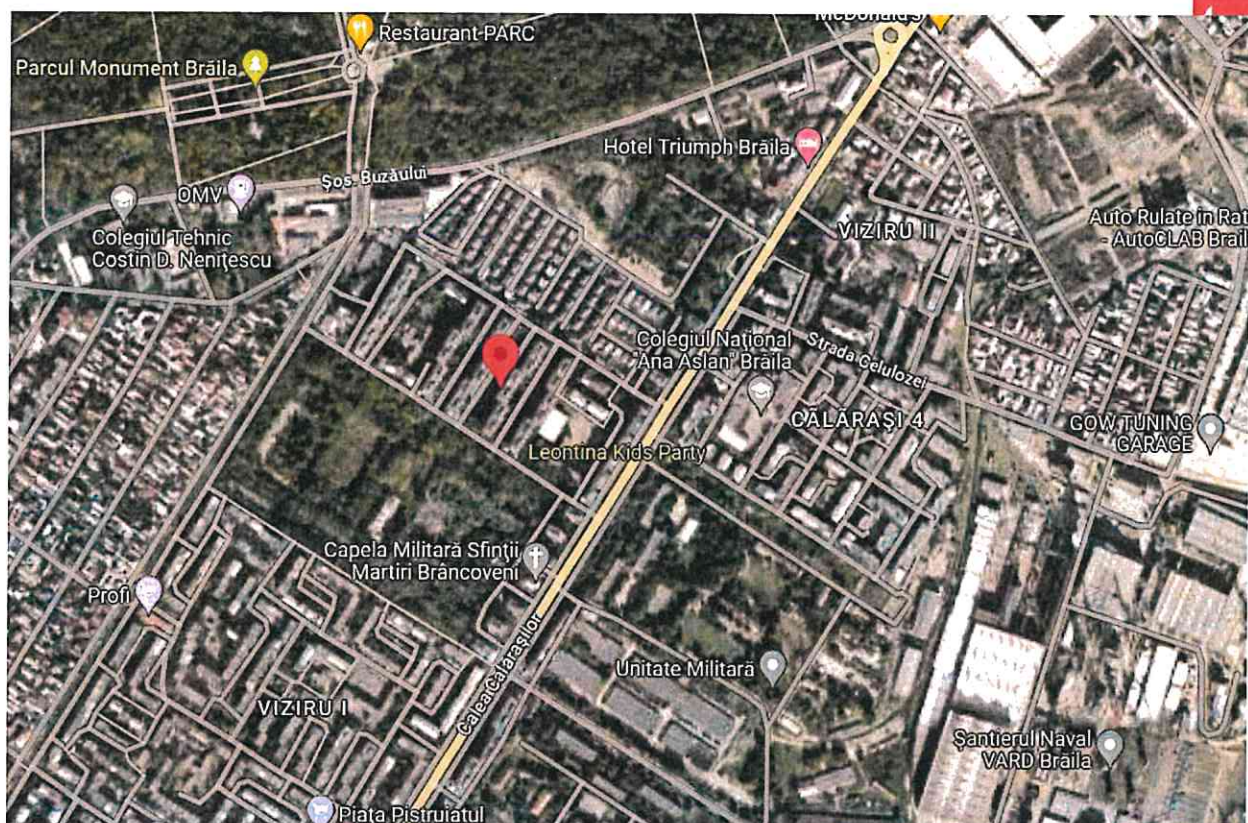
BOM for 100				
---	--	--	--	--

longer, $x_2 =$
1.1444 14.44

10-11-1975 10-11-1975 10-11-1975		10-11-1975 10-11-1975 10-11-1975	10-11-1975 10-11-1975 10-11-1975
--	--	--	--

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii drum de acces+împrejurimi+exterior imobil











ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare

Comparabila A

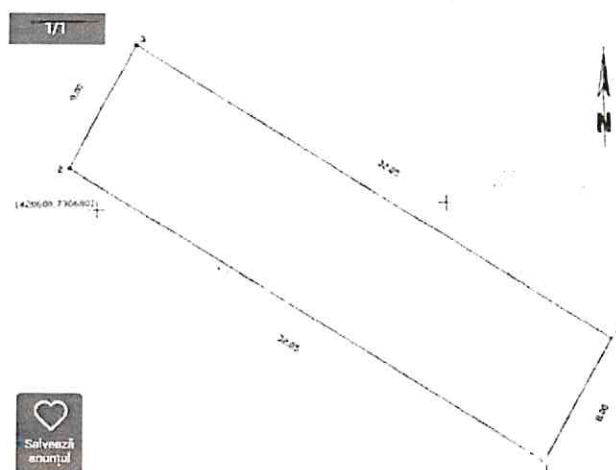
<https://lajumate.ro/id-3551-teren-256mp-radu-negru-buzaului-deschidere-8m-la-s-15050839.html>

ID 3551 Teren 256mp Radu Negru - Buzaului deschidere 8m la s

Braila, Braila

Salvează anunțul

38.400 EUR



Salvează
anunțul

Cristian
Imobiliare



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	256
Front strădal (metri)	8	Utilități	Nu

Vand Teren intravilan constructii zona radu Negru Buzaului

* cu suprafata de 256 mp si o deschidere stradala de 8m,

*posibilitate utilitati !

*Pret 150 E/ mp negociabil

ID 3551

&2

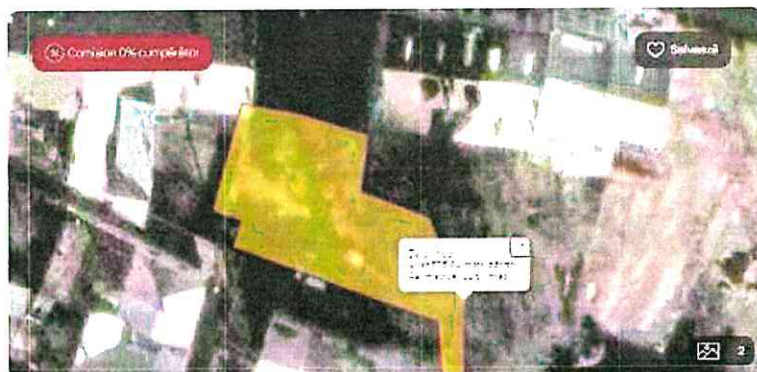


Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XEAU1300N?lista=2429838&listing=1&pagina=lista&imoidviz=2065000870>

Teren intravilan 576 mp - Centru Istoric - Brăila

420.850 RON



Alexandru

0753 061 619

0753 061 619

0753 061 619

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Twitter Email Print

Specificații

Suprafata terenului

Suprafata terenului

576 mp

Tipul terenului

constructii

Clasificare teren

intravilan

Suprafata constructiilor

576 mp

Front stradal

6 m

ALTE DETALII

Suprafata de teren totala aferenta proprietatii este de 576 mp, teren intravilan - curti constructii

Relieful proprietatii este plat, iar forma este neregulata

Accesul se realizeaza din drum public, asfaltat.

Utilitati de care dispune proprietatea: energie electrica, gaze,

apa, canalizare



Comparabila C

<https://lajumate.ro/id-3107-foarte-bun-teren-intravilan-central-st-319-mp-desc-15046791.html>

ID 3107 Foarte BUN Teren intravilan Central, St- 319 mp desc

Brăila, Brăila

Anunț nr. 1

49.764 EUR

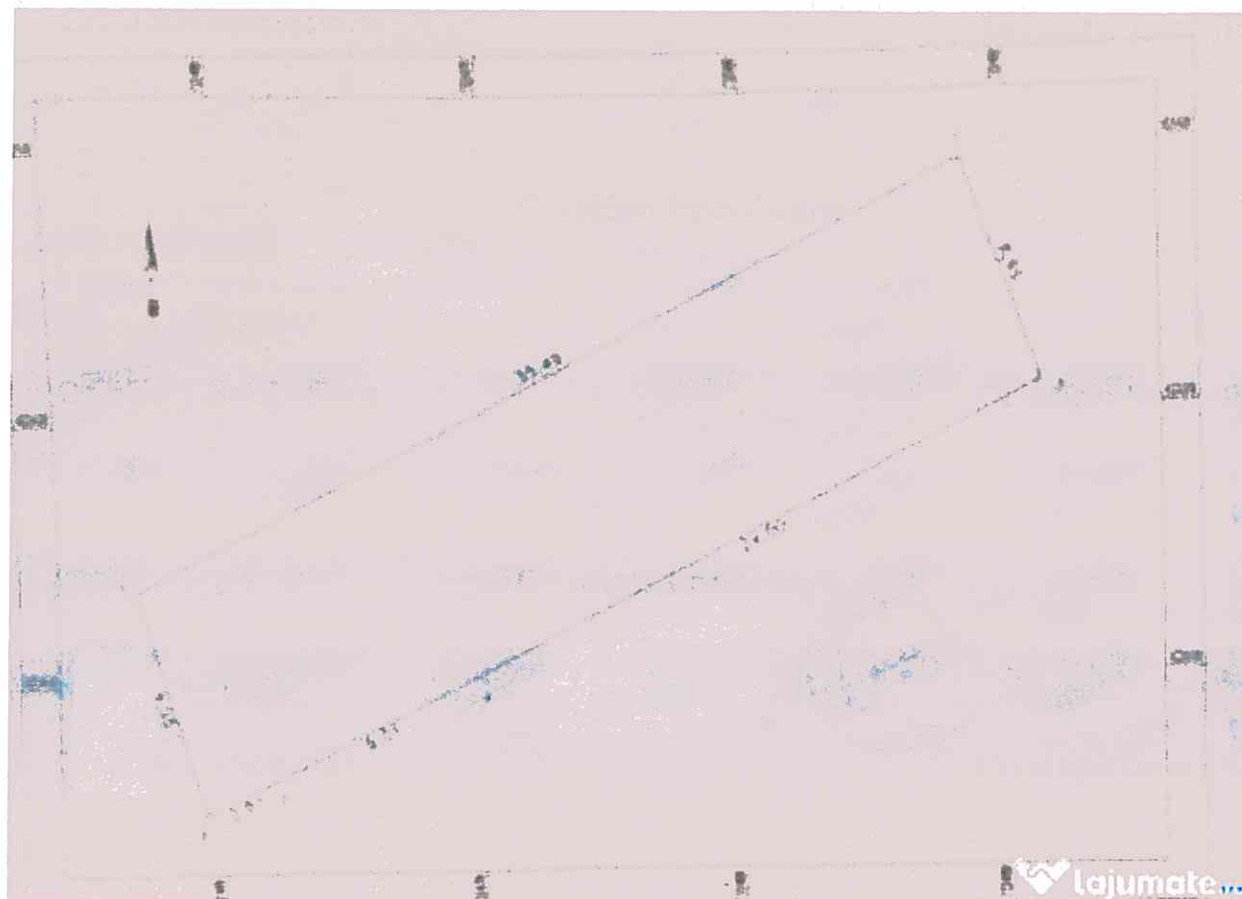


Cristian
Imobiliare
0721321285

0721321285

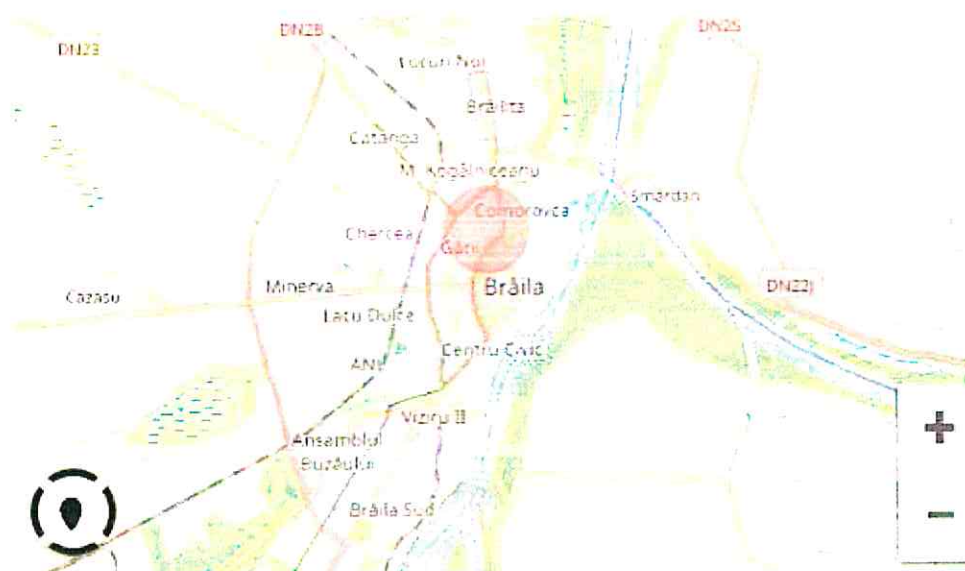
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Grădnică teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	319
Front strădal (metri)	9	Utilități	Nu

Teren intravilan de construcții, zona Centrala, in suprafata totala de 319 mp, deschidere, 9 m, poate beneficia de urmatoarele posibilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric, Pret 157 Euro/ mp



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

Capitolul A – „Străzi”

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
422	1.3.7.2.	Aleile dintre Alea Cocorilor și Alea Lebedei	carosabil din asfalt în suprafață de 2112mp trotuar din asfalt în suprafață de 300 mp Zona cuprinsă între Alea Cocorilor, Alea Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, bl. E2 și bl. E3 Carosabil asfaltat în suprafață de 1921 mp (Parcela nr. 3) Trotuar asfaltat în suprafață de 627 mp (Parcela nr. 5) Lungime = 147 m Lățime = 34,47 m	2001 2023	93.207,06 913.246,00 298.077,00	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 Raport de evaluare nr. 57236/07.08.2023

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

Subcapitolul G4-„ Parcuri publice, zone de agrement”

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
17		Zonă de agrement	Zona cuprinsă între Alea Cocorilor, Alea Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, bl. E2 și bl. E3 Suprafață teren = 102 mp (Parcela nr. 4)	2023	48.491,00	Raport de evaluare nr. 57236/07.08.2023

Subcapitolul G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire a 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
303	2.4.2.10.	Spațiu verde	Ansamblu Viziru I,II,III Suprafață = 193.450,00 mp Alea Lebedei – între Calea Călărașilor și str. Grigore Alexandrescu) Suprafață = 2.635 mp NCP 97107	2001	38.521.034,02	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 252/2021 CF 97107

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire a 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
			Zona cuprinsă între Aleea Cocorilor, Aleea Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, bl. E2 și bl. E3 Suprafață = 1457 mp (Parcela nr. 1)	2023	692.660,00	Raport de evaluare nr. 57236/ 07.08.2023
493	1.3.7.2.	Parcare	Zona cuprinsă între Aleea Cocorilor, Aleea Lebedei (NCP 97107), spațiu joacă NCP 92771, bl. E2 și bl. E3 Suprafață = 960 mp (Parcela nr. 2)	2023	456.386,00	Raport de evaluare nr. 57236/ 07.08.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



The stamp is circular with the text "CONSILIUL LOCAL" at the top and "JUDEȚUL DOLJ" at the bottom. In the center, the number "1" is printed.