ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 593

din 31.10.2023

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare.

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, Direcţiei Juridic Contencios Administraţie Publică Locală 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. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) şi art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. Brăila nr. 352/16.07.2021 și completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 282/30.05.2022;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 5,00 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr. 54, Bloc B23, sc. 3, parter, str. Călugăreni nr. 13, proprietatea domnului Mușat Dănuț - Răzvan, pentru intrare în legalitate – extindere balcon, prin nerespectarea autorizației de construire nr. 91/16.02.2010, conform certificatului de urbanism nr. 695/02.06.2022, cu valabilitate până la 01.06.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din Anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 446/16.08.2023 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***5,57 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A., potrivit ***anexei nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcţie de raportul leu/euro.

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 7,00 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr. 62, Bloc G10, sc. 4, parter, Cartier Hipodrom, Aleea Policlinicii nr. 6, proprietatea doamnei Vasile Lenuța și domnului Budeanu Constantin, pentru intrare în legalitate – construire și închidere balcon edificat în baza autorizației de construire nr. 895/20.10.2014, conform certificatului de urbanism nr. 2166/21.12.2021, cu valabilitate până la 20.12.2023.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din Anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 446/16.08.2023 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 3***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***3,8952 lei/mp/lună*** conform actului adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 127/07.10.2014, actualizat.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcţie de raportul leu/euro.

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 4,00 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr. 1, Bloc B13, sc. 1, parter, Ansamblul Călărași IV, str. Celulozei nr. 5, proprietatea domnului Ifrim Ionel și doamnei Ifrim Vasilica, pentru intrare în legalitate – construire balcon la fațada principală în limitele proiecției balconului de la etaj și intrare în legalitate, construire balcon la fațada secundară, prin nerespectarea dimensiunilor din autorizația de construire nr. 66/27.01.2005, conform certificatului de urbanism nr. 1509/03.11.2022, cu valabilitate până la 03.11.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din Anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 499/27.09.2023 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 4***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***8,07 lei/mp/lună***, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A., potrivit ***anexei nr. 5***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcţie de raportul leu/euro.

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 3,00 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr. 1, Bloc A36, sc. 1, parter, str. Simion Bărnuțiu nr. 35, proprietatea domnului Bardă Mircea și doamnei Bardă Eugenia, pentru construire și închidere balcon, edificat în baza autorizației de construire nr. 907/28.09.2005, conform extrasului de carte funciară nr.100214.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din Anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 499/27.09.2023 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 6***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***6,053 lei/mp/lună***, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A., potrivit ***anexei nr. 5***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcţie de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcţia Arhitect Șef, Direcţia Finanţelor Publice Locale, Direcţia Juridic Contencios Administraţie Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN – MIHAI GOANȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

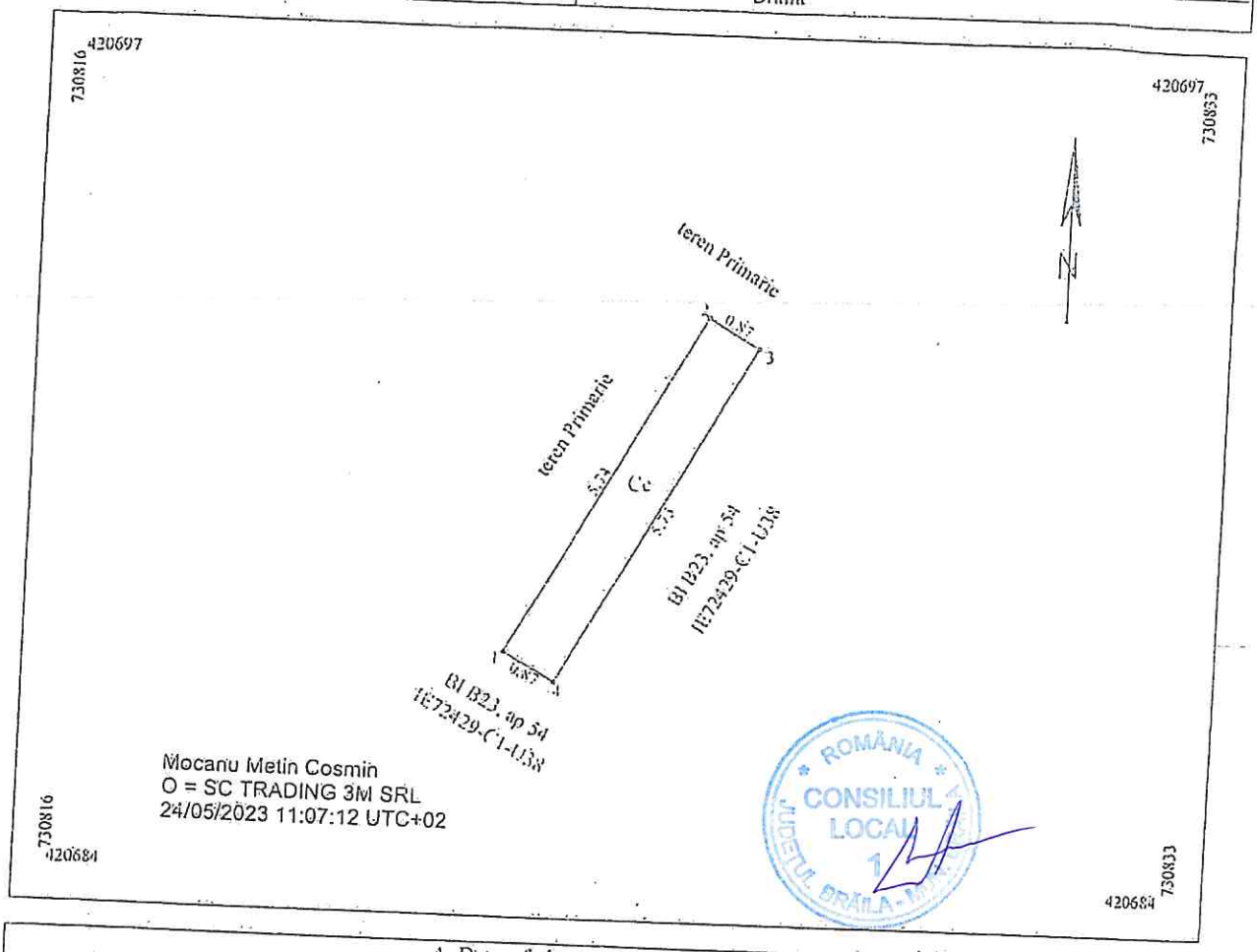
ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 556/31.10.2023

ANEXA NR. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	5	Strada Calugareni nr 13, Bl B23, Sc 3, parter, adiacent ap 54.

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	5	teren domeniu public aferent extinderii apartamentului inscris in Cartea Funciara 72429-C1-U38
	Total	5	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	Total		

Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp
Suprafata din acte = 5mp

Executant: SC TRADING 3M SRL
CERTIFICAT
Prin ing. Mocanu Metin Cosmin
Autorizatia seria RO-B-I-[illegible] categoria
Autorizatia seria RO-B-I-[illegible]0750
Confirm executarea lucrarilor de teren, verificarea datelor masurate si corespondenta acestora cu realitatea din teren.
Data: 05.05.2023 Mocanu Metin Cosmin
MOCANU

Carmen Vlas

Inspectorul signed by
Carmen Vlas
Date: 2023.05.31
13:18:55 +03'00'

Semnatura

Data .....

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 593/31.10.2023

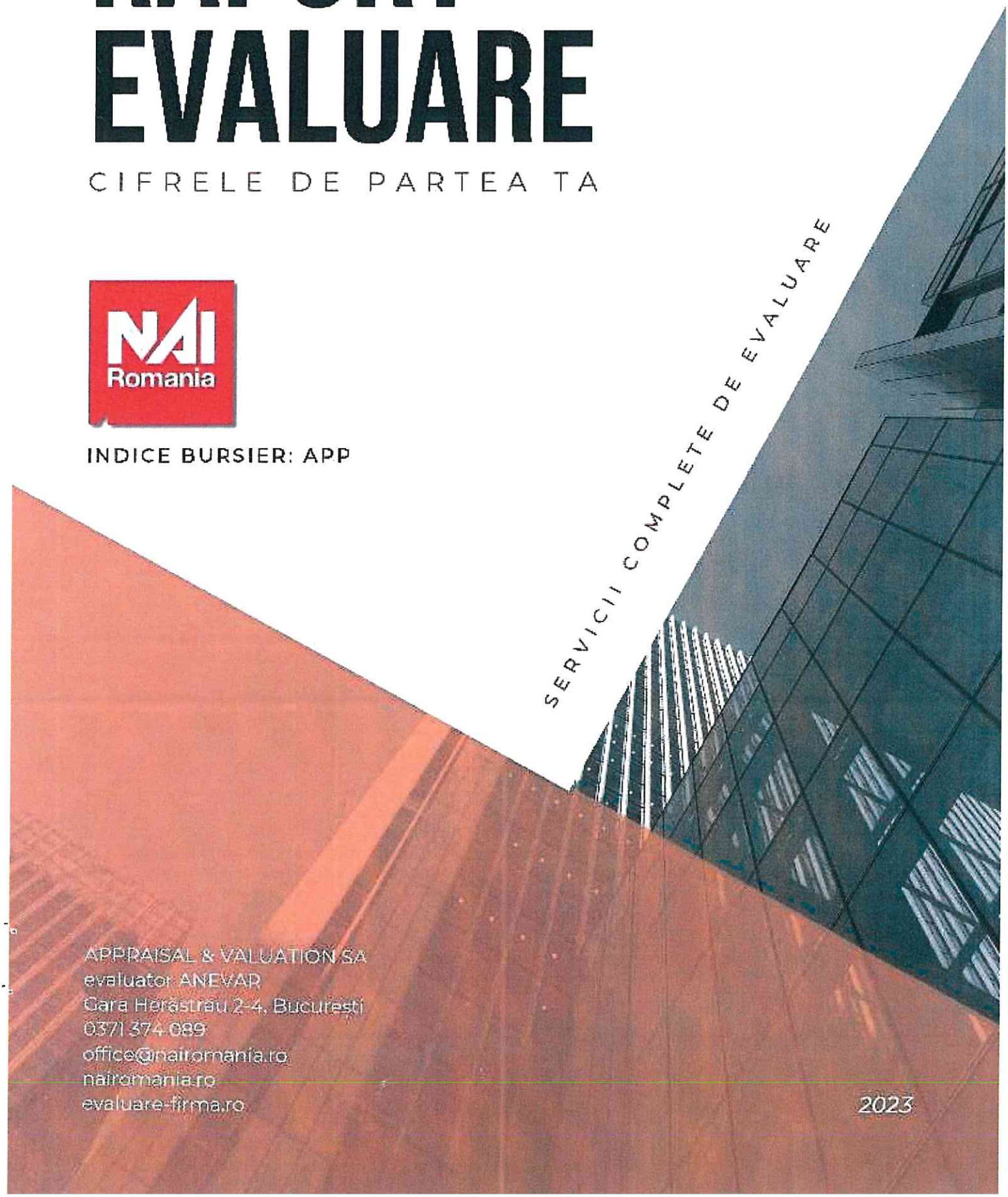
RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA

NAI Romania

INDICE BURSIER: APP

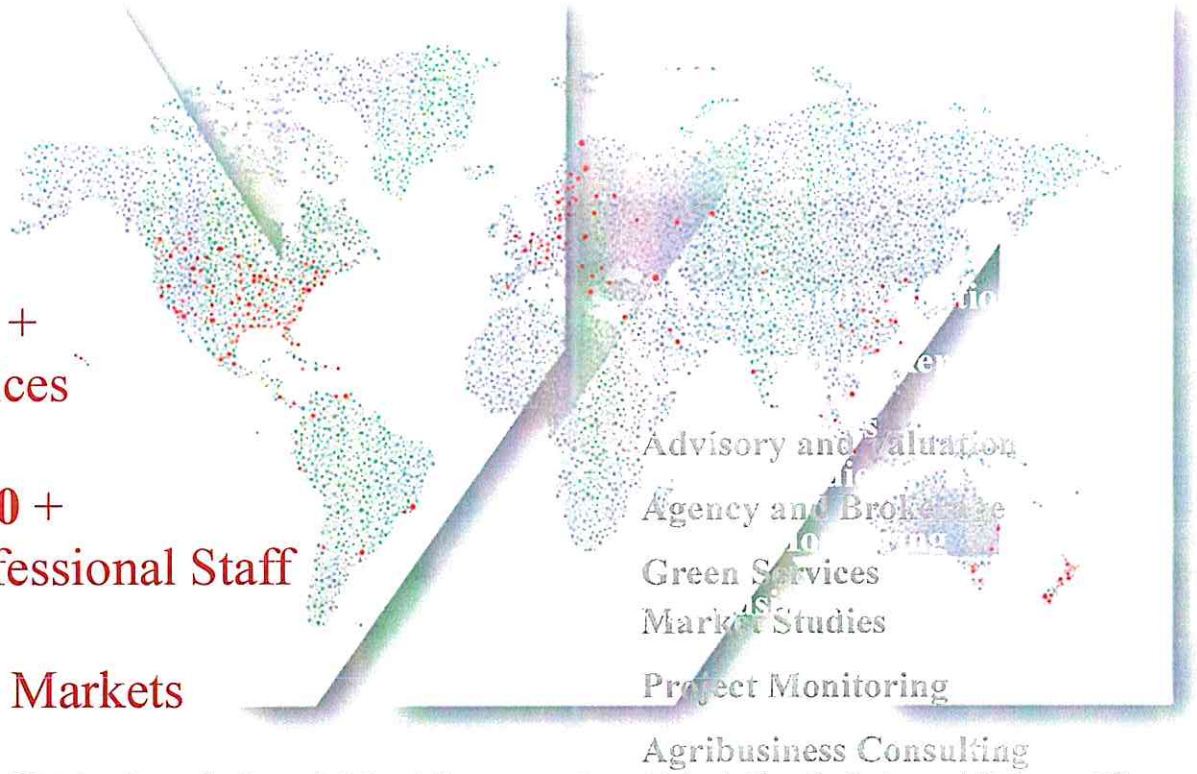
SERVICII COMPLETE DE EVALUARE



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).



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 pentru stabiliriea chiriei de piață a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila descris în cuprinsul raportului.

Având in 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 estimata și argumentată valoarea.

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

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5	1,12	5.57

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 pieților 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
VALUATION S.A.
J40 / 3736 / 2010
Bucuresti, Str. Gara Herastrau, Nr. 2-4, Et. 6, Sector 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ROMÂNIA
LOCAL
1
BRĂILA - MUN. BRĂILA

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. Moneda evaluării 8
5. Scopul evaluării 8
6. Tipul valorii 8
7. Data evaluării 8
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului 8
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul 9
10. Ipoteze semnificative 9
11. Ipoteze speciale semnificative 10
12. Tipul raportului 10
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 10
14. Declararea conformității cu SEV 11

DEFINIȚII 12

III. PREZENTAREA DATELOR 13

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 16

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU) 19

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 20

1. Metodologia de evaluare 20
2. Abordarea în evaluare 20

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 24

ANEXA 1 – DOCUMENTE 25

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE 33

ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO 33

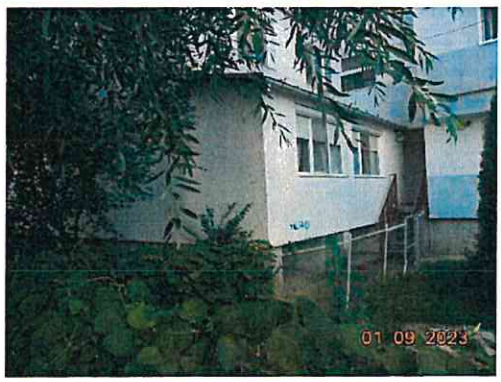
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE 36

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57444
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primăria Municipiului Brăila
Tip proprietate imobiliară:	Teren intravilan CC
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului ce aparține domeniului public identificat astfel:
Adresa proprietății imobiliare:	
Suprafață teren:	

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5





Chiria de piață:	

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5	1,12	5.57

Data evaluării:	07.09.2023
Data inspecției:	01.09.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9615 LEI
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 12581

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
HUIDU MIHAIL SORIN
Legitimatia Nr. 13179
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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 sa apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa 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 profesiunii 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

Florescu Adriana Rodica

Legitimație număr 12581

Evaluator E.P.I.



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, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, 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 si 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 decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra terenului de mai jos:

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5

4. 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 = 4.9615 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. 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.

6. Tipul valorii

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

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

7. **Data evaluării** 07.09.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

   Data raportului: 07.09.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 01.09.2023. La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

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, 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.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Comandă nr. 131907/25.08.2023;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 39765/24.05.2023, impreuna cu Extras de Plan Cadastral;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;

Limitări cu privire la informații sau documente:nu sunt.

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 fudamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcule, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. 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 s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- 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 informaţiile (inclusiv situaţiile financiare, estimări şi avize) obţinute de la terţe părţi se presupun a fi adevărate şi 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 distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie 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 uşurinţă, fără nicio restricţie nejustificată, cu excepţia cazurilor în care este altfel specificat.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanţă, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte parți 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.
- Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.
- În vederea realizării misiunii de evaluare, terenurile se vor considera libere de construcții și fără sarcini.

11. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt;

12. 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.

13. 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 instanţă 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, şi 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.

14. 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, stadardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativaă 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
Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

DEFINIȚII

Chiria de piață	„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."
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 venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achizitionează 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 in 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 terenului de mai jos:

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.
Terenul este deținut de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenul este identificat astfel:

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	100012	5

1.4. Sarcini

Conform extras de Carte Funciară mai sus menționat, nu sunt făcute înscrieri referitoare la sarcini.

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini".

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenul de 5 mp, extinderea ap 54, era liber si imprejmuit cu un gard de plasa. Accesul la teren se facea printr-o scara metalica.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza nr cadastral introdus pe platforma ancpi și cu ajutorul adresei poștale.

1.6. Acces

Accesul la imobilul subiect se realizează din drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este resedinta judetului Braila, situat in sud-estul Romaniei, in Campia Romana, unul dintre cele mai mari porturi din Romania, este situat la 200 km nord-est de Bucuresti.

Braila a fost destinata sa fie primul port maritim al Dunarii, devenind, la peste 100 de ani de la amenajarea bratului Sulina, ultimul loc de acostare al navelor maritime sosite din orice colt al lumii.

Deoarece suprafata orasului este redusa (aproximativ 3500 ha) si numarul populatiei este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se inscrie in reteaua urbana din Romania in cadrul oraselor cu mare densitate a

populatiei. La 1 iulie 2008, populatia judetului Braila numara 362352 locuitori, din care 235478 locuitori in mediul urban si numai 126874 in mediul rural.

Dezvoltarea economica intensa a municipiului Braila, incepe cu a doua jumatate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatra ale portului, precum si prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare si altele de natura industriala. In contextul actual, activitatea si productia industriala din economia nationala, ca si cea din economia locala, in pofida existentei unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potential uman, precum si a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reusit inca identificarea unui model optim strategic care sa conduca la o dinamica substantiala si continuu ascendenta. Apreciem ca activitatea industriala detine o pondere importanta in economia municipiului Braila.

Dintre activitatile industriale ale municipiului Braila cu relevanta sunt: confectiile, constructiile metalice, metalurgie, masini si echipamente, productia si distributia de energie electrica, alimentara si bauturi, mobilier si articole de mobila, etc.

2.2. Zona

Proprietatea supusă evaluării este amplasată în zona mediană municipiului Brăila, fiind amplasat adiacent parterului blocului de locuințe.
Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții bune a imobilelor adiacente.
În zona regăsim construcții cu destinație rezidentială, dar și comercială.
Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. 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 ☐	-

2.4. 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

Terenurile supuse evaluării prezintă următoarele suprafețe conform documentelor puse la dispoziție:

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza nr cadastral introdus pe platforma ancpi și cu ajutorul adresei poștale.

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are forma regulată și este plan. Forma terenului permite extinderea în condiții optime a balcoanelor/teraselor adiacente apartamentelor/spațiilor comerciale aflate la parterul blocurilor de locuințe.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

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

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

Conform plan de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, imobilul are ca și vecinătăți blocuri de locuințe.
Aspectul urbanistic și estetic al zonelor analizate este unul favorabil, zonele analizate fiind dezvoltate, unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare rezidențiale.

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.

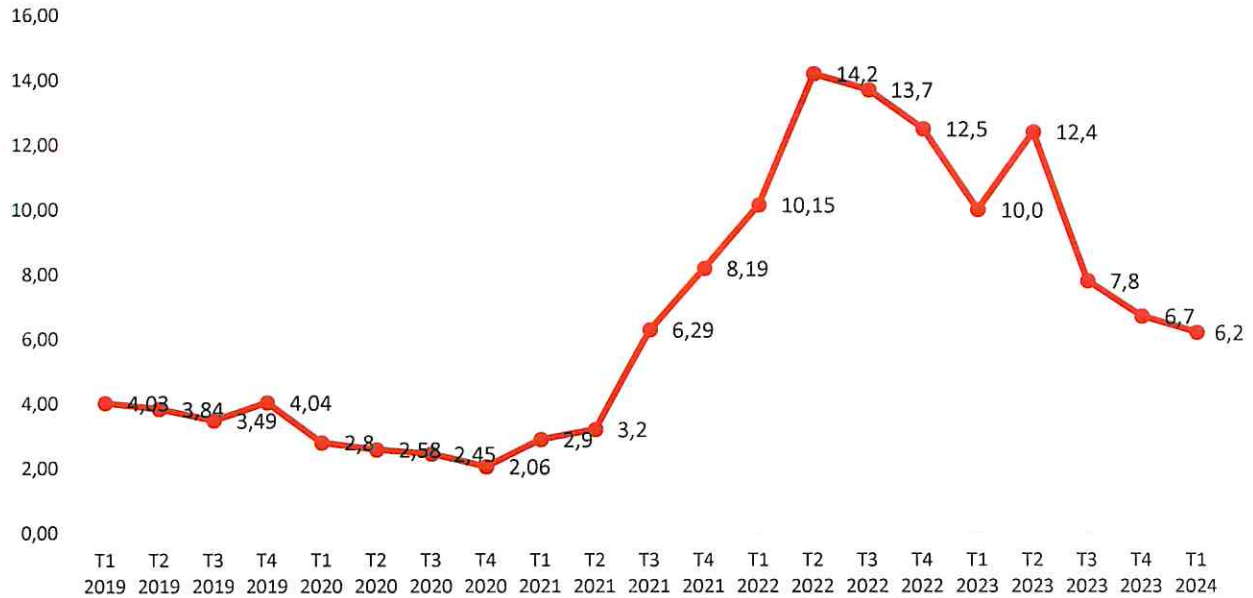
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației.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

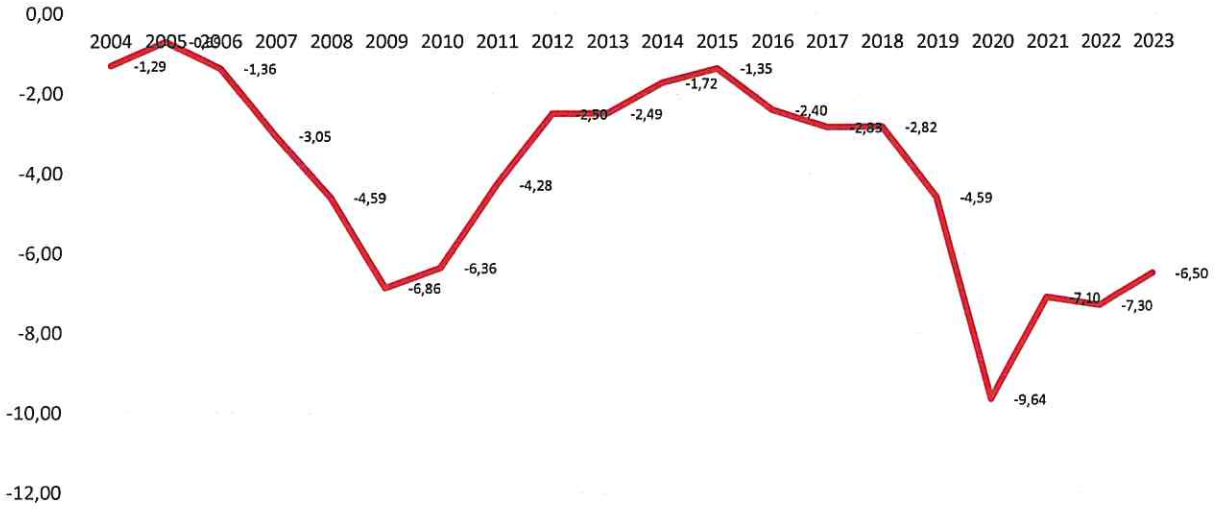
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat in mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

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 pieţele 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 in 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 proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții situate în zonele centrale, mediane și periferice ale municipiului Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de închirierea pentru extinderea teraselor/balcoanelor de la parterul blocurilor de locuințe.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare și închiriere sunt prezentate in grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zona analizată, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 0,8-2 euro/mp/lună. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane curți construcții sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regasi și în grila de piață.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

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 – 12 luni.

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și chiria 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 secvențiala a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidentiala ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare rezidențială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială 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 rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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 rezidențială .

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.
Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.
Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achizitionează 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 cumpară o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri in viitor.

Cele doua metode înscrise în această abordare sunt:
- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

În cazul de față am considerat oportună aplicarea metodei capitalizarii directe.

Estimarea chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piata am utilizat metodología capitalizarii veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.
Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda *capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilitații, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

În scopul determinării chiriei de piață a imobilului am procedat la estimarea valorii de piață a acestuia prin metoda comparației directe, detaliată în cele ce urmează.

Premisa majoră a abordării prin piață 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 asemănari 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 s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe, tehnica analizei comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, deschidere (ml), utilizare actuală, formă, urbanism, utilități și amenajări.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor patru oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vanzare 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 Anexa). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Pornind de la valoarea proprietatii estimata prin analiza de piata asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect, am determinat venitul net din exploatare utilizand formula de calcul VNE = V * c

- Rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, a fost considerata de 6,5%, fiind aleasa din rapoartele de piata ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate în conformitate cu hotararea consiliului local cu privire la nivelul taxelor si impozitelor.
- Venitul brut potential a fost estimat prin insumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 5 mp, identificat cu nr cadastral 100012, situat în Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Calugareni nr.13	Str. Gheorghe Constantin	Str. Enechita Vacarescu	Str. Pictor Ion Andreesc
Data anunt/tranzactie	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	5	256	268	366
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	168	187	164
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str. Calugareni nr.13	Str. Gheorghe Constantin	Str. Enechita Vacarescu	Str. Pictor Ion Andreescu
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	5	256	268	366
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		6	6	7
Inferioara		0	0	0
Superioara		3	3	2
Comparabilitate globala		**superioara**	**superioara**	**inferioara**

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	168	superioara
B	187	superioara
Proprietatea evaluata		
C	164	inferioara
Valoarea estimata (euro/mp)	175	
Marja de negociere	15,00%	
Valoarea ajustata (euro/mp)	152	

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	**5,00**
Pret obtenabil proprietate	762
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	50
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,96
Venit brut efectiv	50
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	67
Chirie/luna	6
Chirie/mp/luna euro	**1,12**
Chirie/mp/luna lei	**5,57**

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5	1,12	5.57

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5	1,12	5.57

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit:

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	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanta	+	+
Adecvarea informațiilor	-	+

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmarea 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 abordarea prin venit la:

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Brăila, Str. Calugareni nr.13, Bl.23, sc, 3, Et.parter, Ap adiacent ap.54, jud. Braila	100012	5	1,12	5.57

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

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

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@pmbr.ro arhitectsef@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 61807/25.08.2023

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. 18, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, ***privind stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, pentru construcții tip balcon (lei/ mp /lună).***

Suprafața de teren ce va face obiectul perfectării unui contract de închiriere este evidențiată în tabel:

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Locație	NCP	Documente justificative
1.	5	Str. Călugăreni nr. 13, Bl. B23, sc.3, parter (teren adiacent ap. 54)	100012	Extras de Carte Funciară nr. 100012 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Menționăm că, în conformitate cu prevederile pct. 7.5 din contractul sus menționat aveți obligația de a executa serviciile de evaluare în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii comenzii. În caz contrar, vor fi aplicabile prevederile pct. 7.9 din contract.

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă cu nr. 18, următoarele documente: Extras de Carte Funciară și plan de amplasament și delimitare a imobilului

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR,
Viorel Marian DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF ,
Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.
Radu BĂRGUANU

Red. C.N.A

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100012 Brăila

Nr. cerere 39765
Ziua 24
Luna 05
Anul 2023
Cod verificare
10213716A0D8

Semnat cu semnătura electronică extinsă, cf. L 455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Calugareni, Nr. 13, Bl. B23, Sc. 3, Et. parter, Ap. adiacent ap 54, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100012	5	Teren înprejmuit. teren domeniu public aferent extinderii apartamentului inscris in Cartea Funciara 72425-C1-U38

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39765 / 24/05/2023		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 62614, din 25/04/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI

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

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

Orice utilizare contrara legii se sanctioneaza conform legii

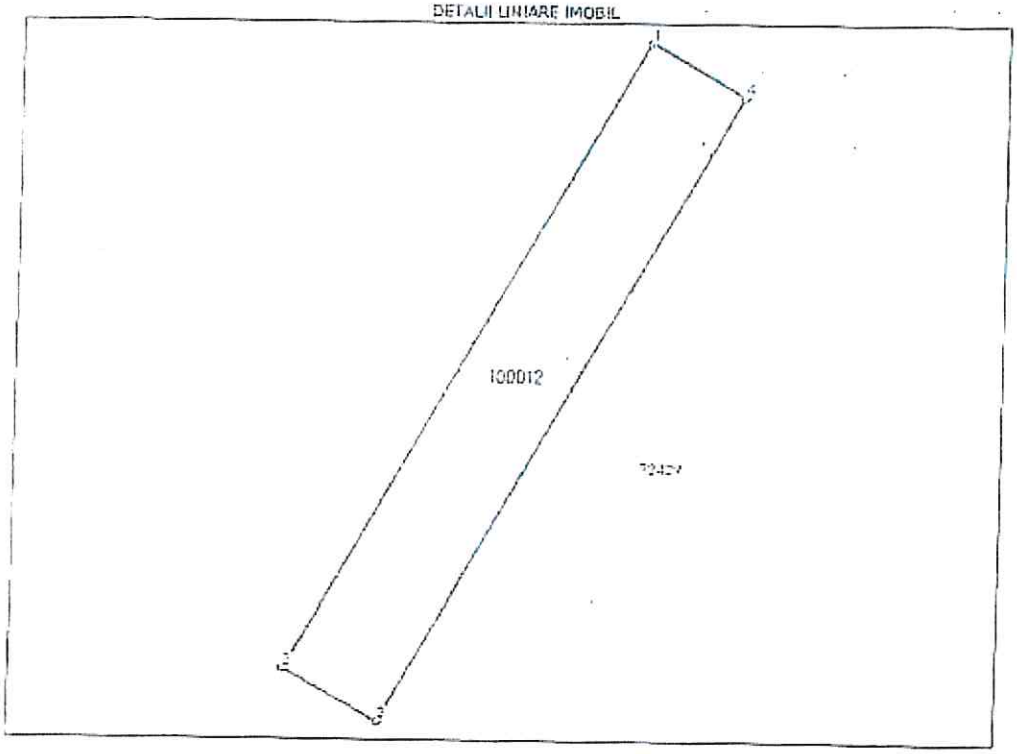
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
100012	5	teren domeniu public aferent extinderii apartamentului inscris in Cartea Funciara 72429-C1-U38

** Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	5.736
2	3	0.87
3	4	5.726
4	1	0.87

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

Carte Funciară Nr. 100012 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxa în valoare de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-06-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
BOGDAN NOROCEL CASARU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

Formular [illegible]

ANCPI

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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.cerere	39765
Ziua	24
Luna	05
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 100012 / UAT Brăila

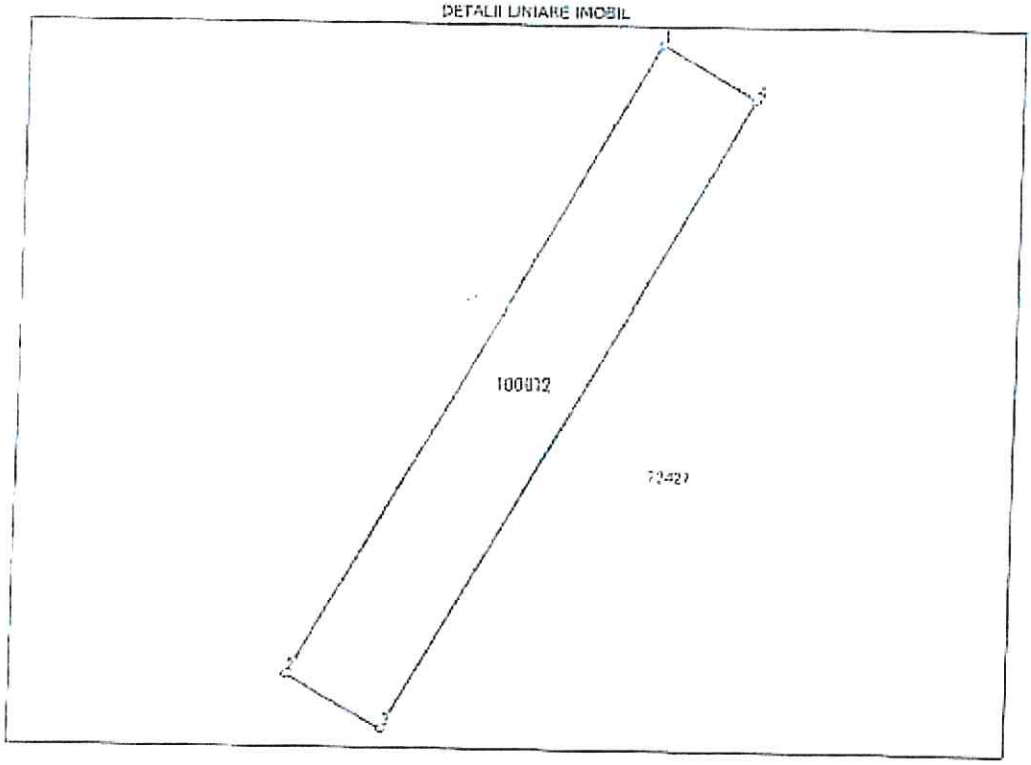
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Braila, Str Calugareni, Nr. 13, Bl. B23, Sc. 3, EL parter, Ap. adiacent ap 54, Jud. Braila

Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
100012	5 *	teren domeniu public aferent extinderii apartamentului inscris in Cartea Funciara 72429-C1-U38

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

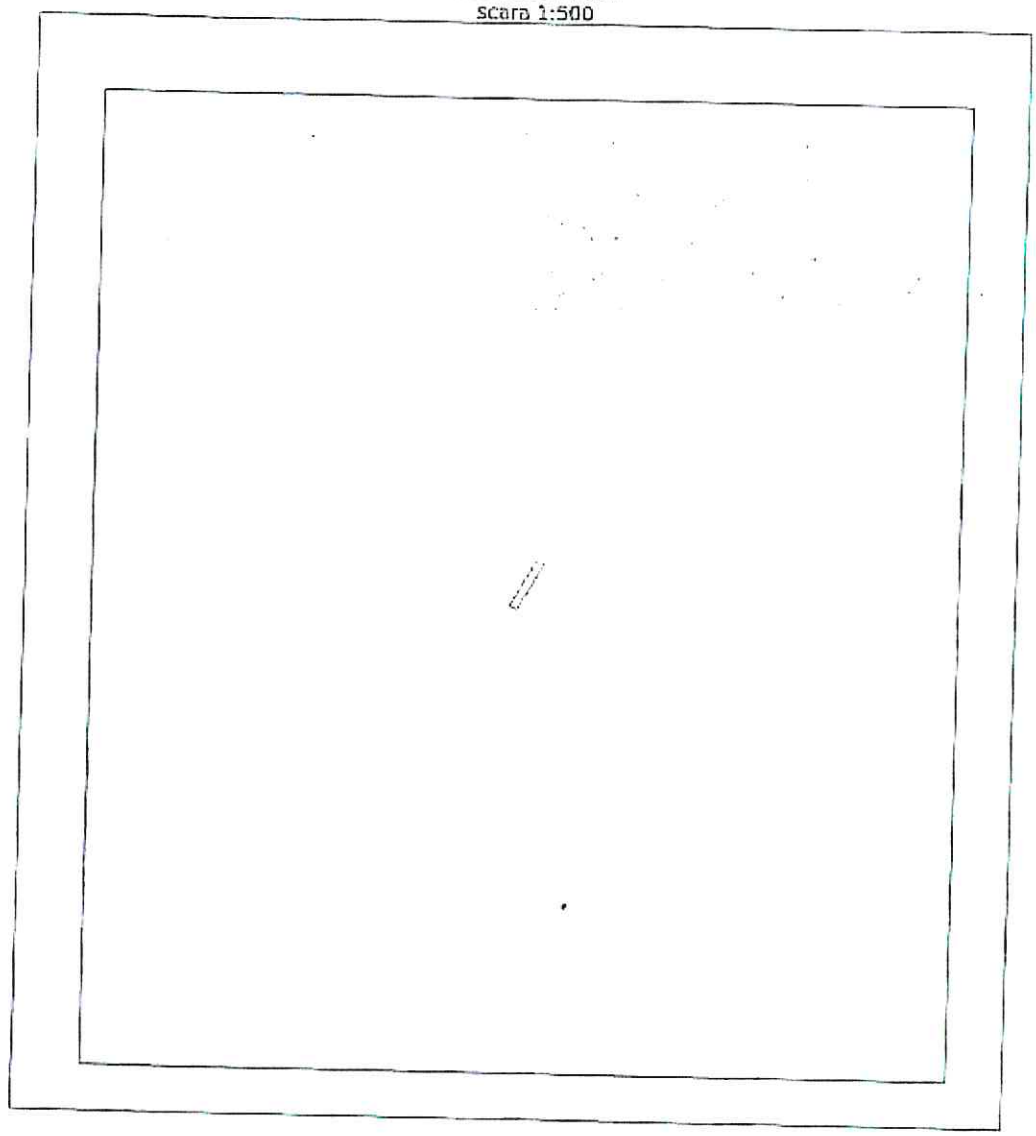
DETALII LINIARE IMOBIL



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100012 / UAT Brăila

Incadrare in zonă
scara 1:500



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100012 / UAT Brăila

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5			
	TOTAL:		5			

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprof. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	5.736
2	3	0.87
3	4	5.726
4	1	0.87

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRĂILA la data: 31-05-2023
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CARMEN VLAS

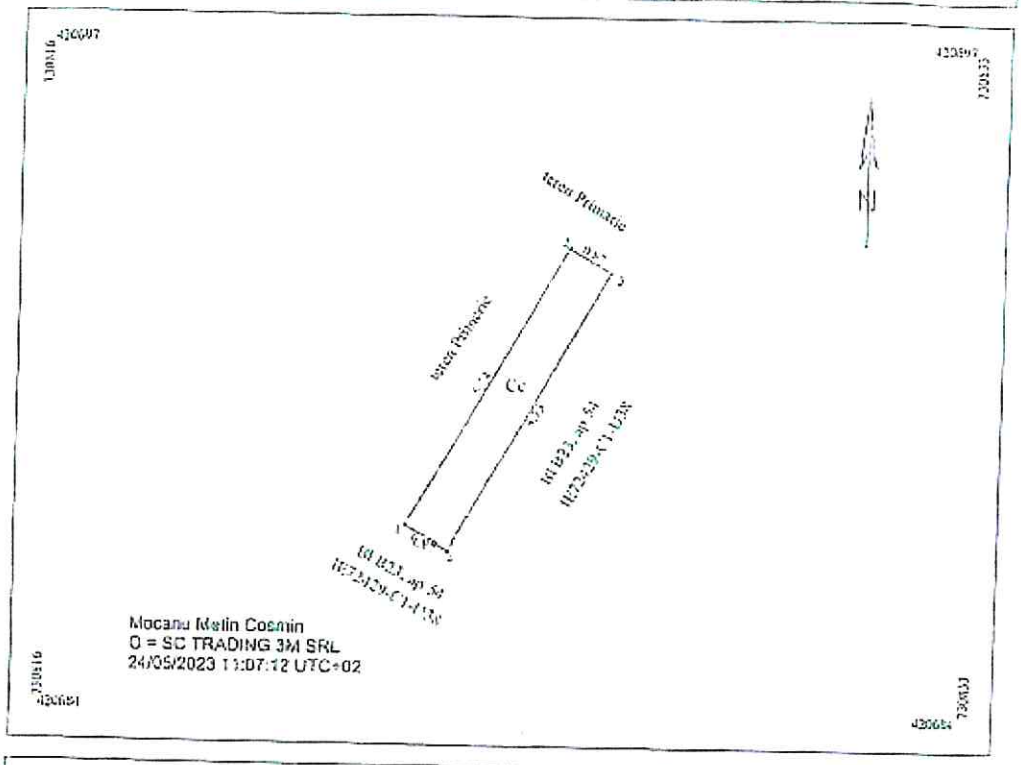
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANEXA NR. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	5	Strada Calugareni nr 13, Bl B23, Sc 3, parter, adiacent ap 54.

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	5	Teren domeniu public aferent extinderii apartamentului inscris in Cartea Funciara 72429-C1-U38
	Total	5	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata = imobilului = 5mp
Suprafata din acte = 5mp

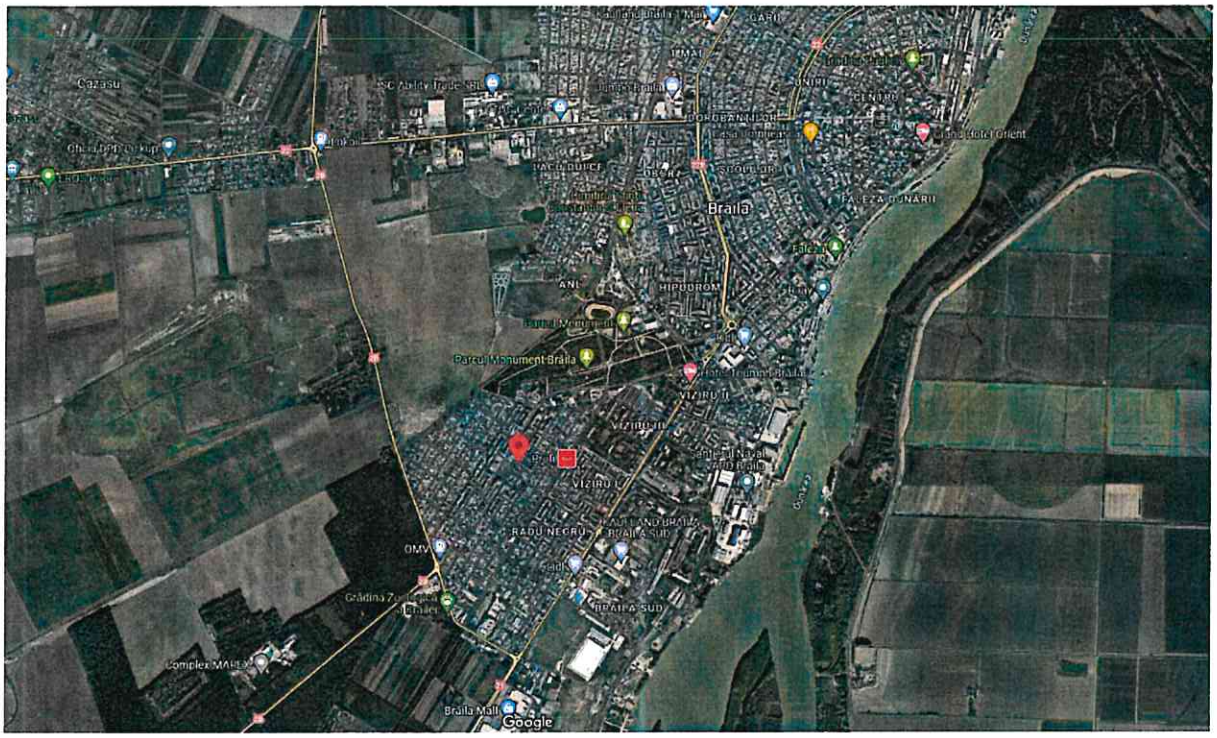
Executat: SC TRADING 3M SRL
Ing. Mocanu Melin Cosmin
Data 05.06.2023

Carmen Vlas

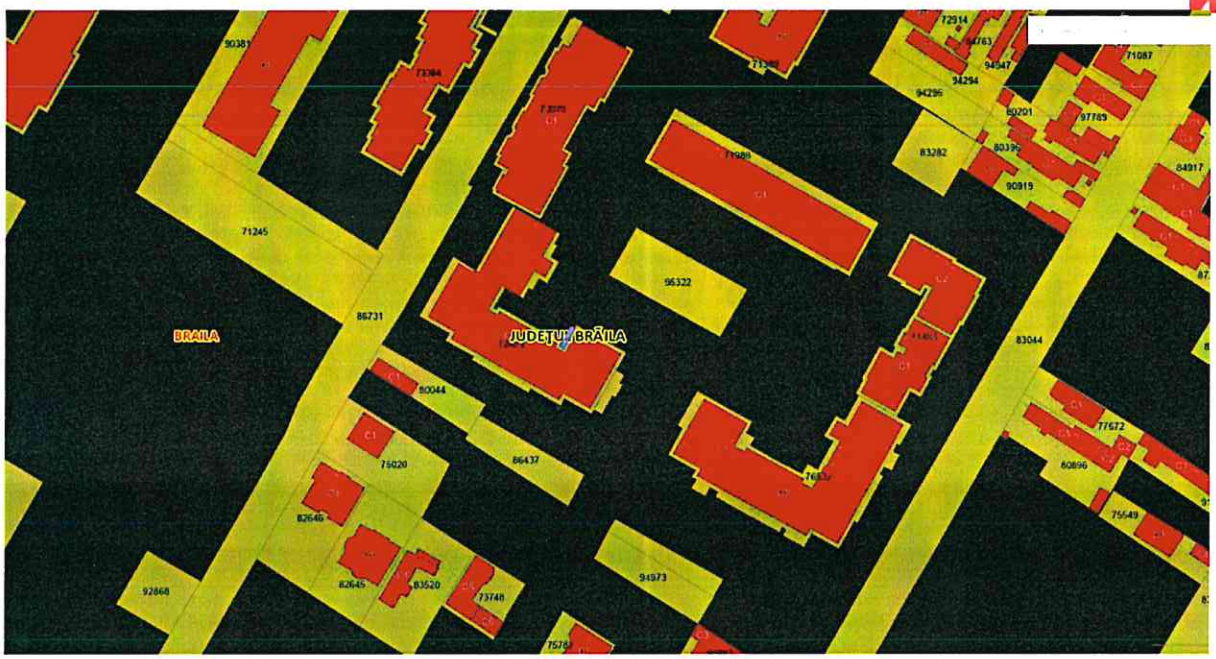
Semnatura

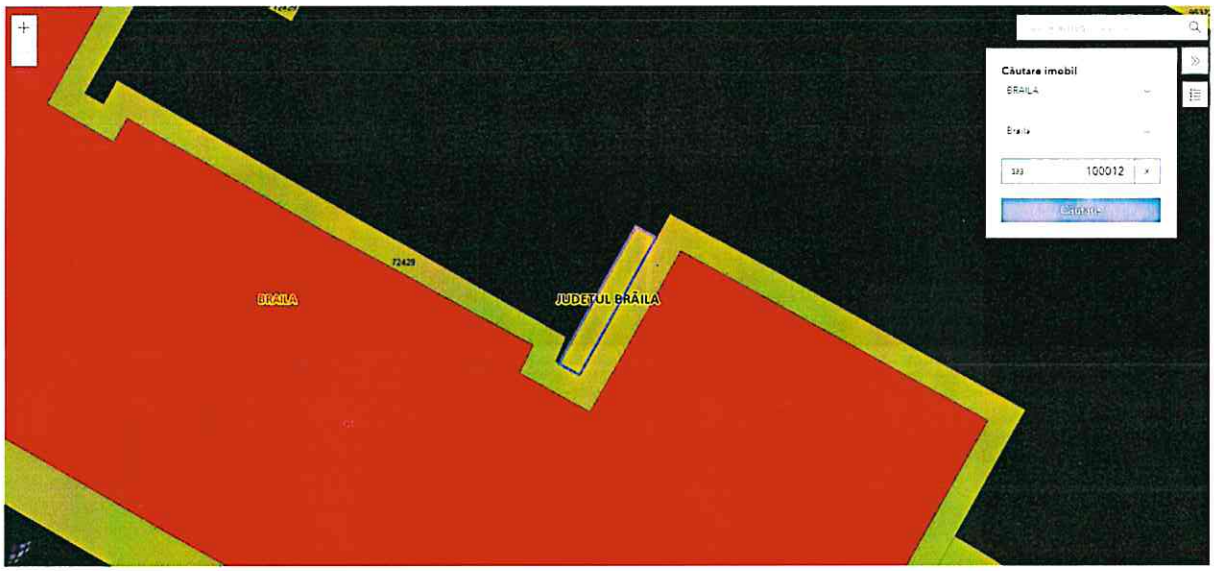
Data: .....

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE






BRAILA
JUDEȚUL BRĂILA
71245
86731
96322
83044
86437
94973
72914
71087
94294
94296
97789
83282
84917
90919
77672
75649
72429


Căutare imobil
BRAILA
100012
BRAILA
JUDEȚUL BRĂILA

ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii drum de acces + împrejurimi









Fotografii imobil subiect





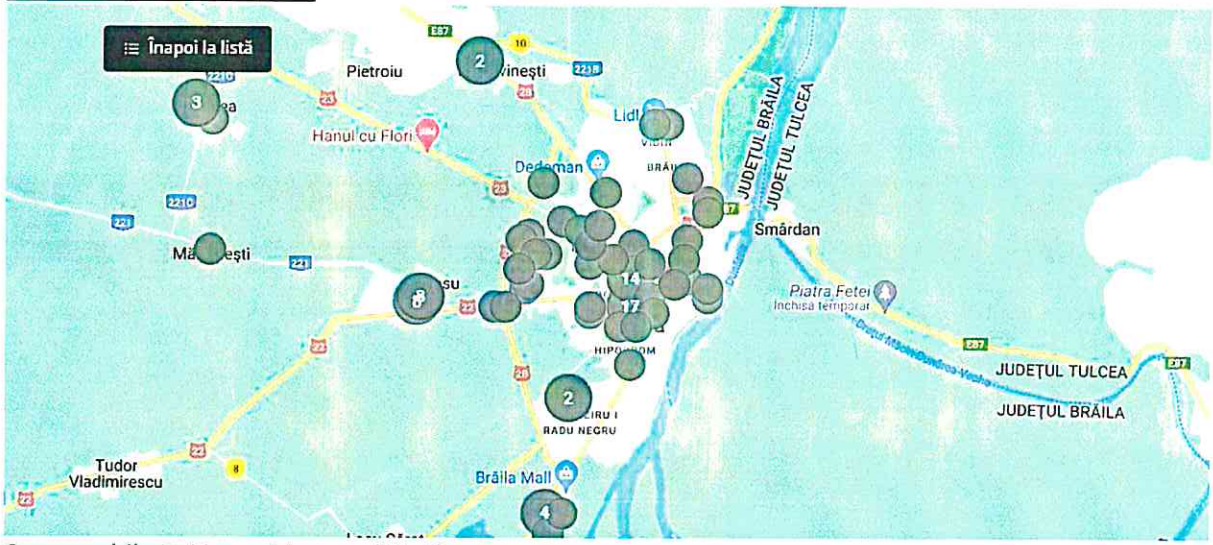




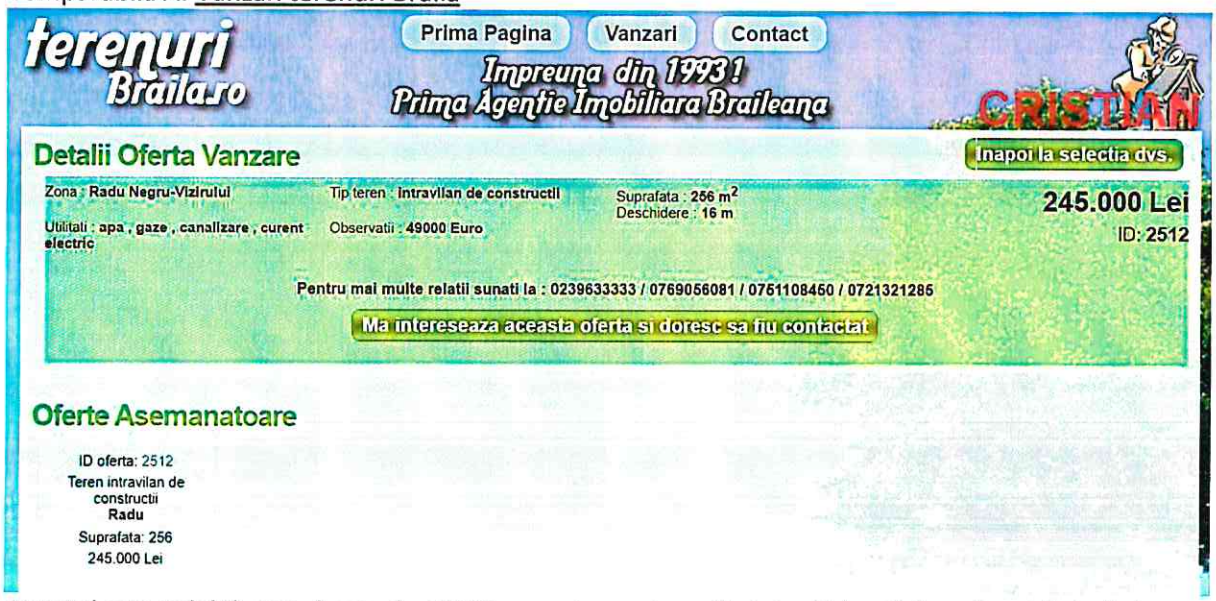
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

https://www.storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/braila?page=1&limit=36&market=ALL&by=DEFAULT&direction=DESC&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=real-estate-sale-%5Bro%5D-performance-max-cvr-romania-ih-ads-%5Bd-m-t%5D&viewType=map&mapBounds=45.3427479575307%3B28.64241548275147%3B44.937355059018955%3B27.48335786556397



Comparabila A: Vanzari terenuri Braila



Anuntul este valabil, pretul este de 43000 euro, terenul se afla intre Calea Calarasilor si linia de tramvai, Str. Gheorghe Constantin.



Comparabila B: De vanzare teren zona Buzaului Braila • OLX.ro



FIRMA

SMART Imobiliare
Pe OLX din Iulie 2021
Este online acum

075 150 9688 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Braila, Braila



Postat 26 iunie 2023

De vanzare teren zona Buzaului

50 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 268 m²

DESCRIERE

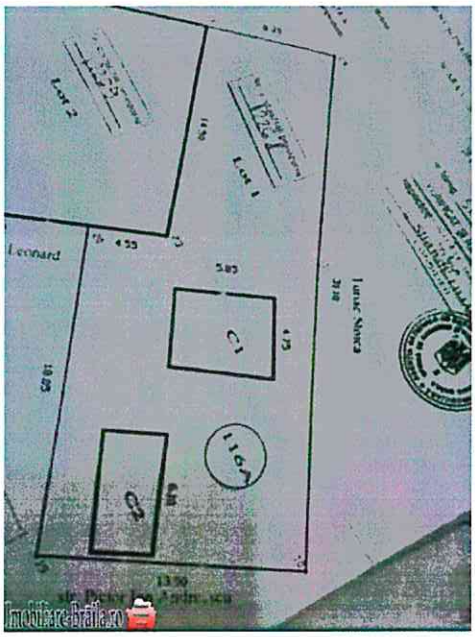
De vânzare teren situat pe Buzaului in apropierea drumului național vechi, cu o suprafata totala de 268 mp si o deschidere de 11 metrii liniari .

Anuntul este valabil, terenul se afla pe Str. Enachita Vacarescu. Daca se doreste o suprafata de teren de 528 mp cu o deschidere de 22 m (compusa din cei 268 mp si lipit de acsta o suprafata de 260 mp) pretul este de 80.000 euro.



Comparabila C: Vand/schimb teren in Radu Negru Braila Braila - Imobiliare Braila - Anunturi de la Proprietari si Agentii (imobiliare-braila.ro)

55000.00 Euro € Publicat pe: 03/02/2023 Braila, Braila, Romania





Detalii Vanzator

Gabriela

Trimite mesaj pe WhatsApp

Numele Tău :

Adresa Ta E-Mail :

Vand teren in cartier Radu Negru,str Pictor Ion Andreescu,cu o suprafata de 366 mp, deschidere la strada de 14 m (13.90m).
Utilitati: curent electric (220v), apa si canalizare in curte, conducta de gaz in fata portii.
Terenul este pregatit pentru constructie noua,curat,imprejmuit cu gard. Schita cadastrala din poza este mai veche,contructiile C1,respectiv C2 au fost ulterior demolate cu toata documentatia necesara demolarii.
Posibilitate de schimb cu apartament doar in zona Radu Negru-Buzaului,de preferat 3 camere,diferenta dupa caz.
Pret:55.000 €

Suprafata Utila (Mp): 366
Oferit De: Proprietar
Telefon: 0770 204 706
PRET : 55000.00 Euro €

Trimite mesaj pe WhatsApp

ANUNTURILE LUI GABRIELA

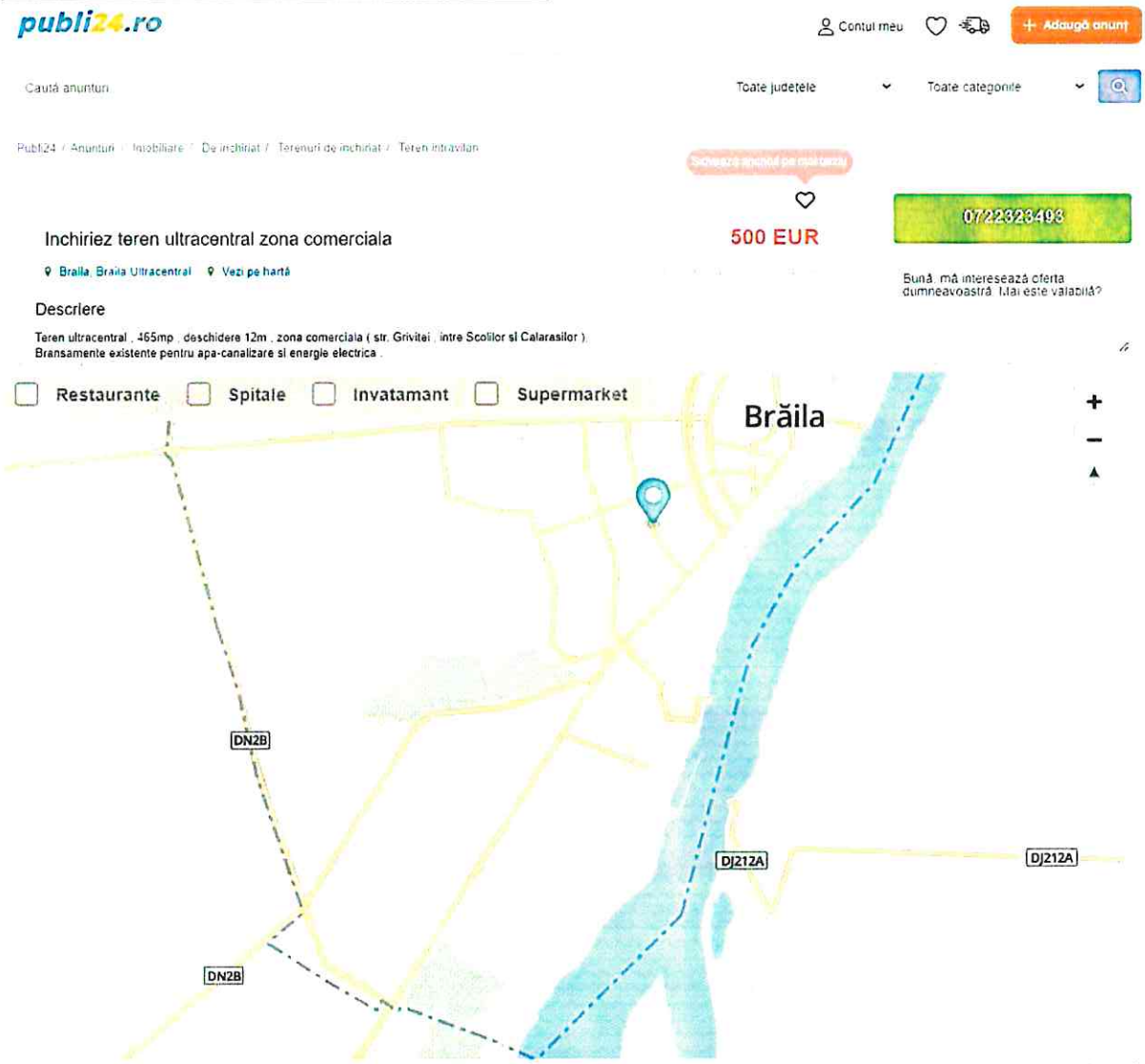
Anunt Vizionat de 1125 ori

Anuntul este valabil, pretul este de 60.000 euro. terenul este liber de constructii.



Comparabile chirii

Inchiriez teren intravilan • Braila, Braila - Publi24



https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-ultracentral-in-suprafata-de-5000-mp-IDwRGG.html



Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

1 000 €

Strada Imparatul Traian, Braila, Braila

Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață	**5.128 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locație	**urbana**	Tip vânzător	**agenție**
Vizionare la distanță	Cere informații	Gard	**da**

Descriere

Terenul este situal in puctul zero al brailei avand deschidere 50 mp la Str. Imparatul Traian.



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-sau-vand-teren-intravilan/8d4854h79e6h771d15295gd7e73336g4.html

Inchiriez sau vand teren intravilan

Braila, Braila Vezi pe hartă

1 500 EUR negociabil

Salvează anunțul pe mai târziu

0722367121

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 250

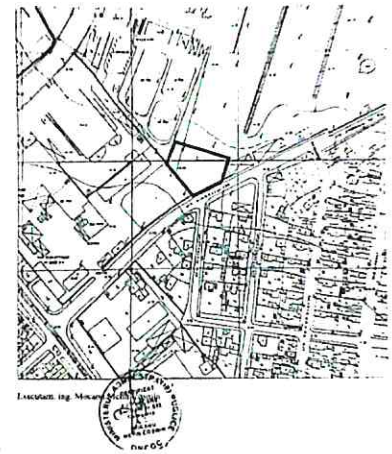
Raporteaza

Anca

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

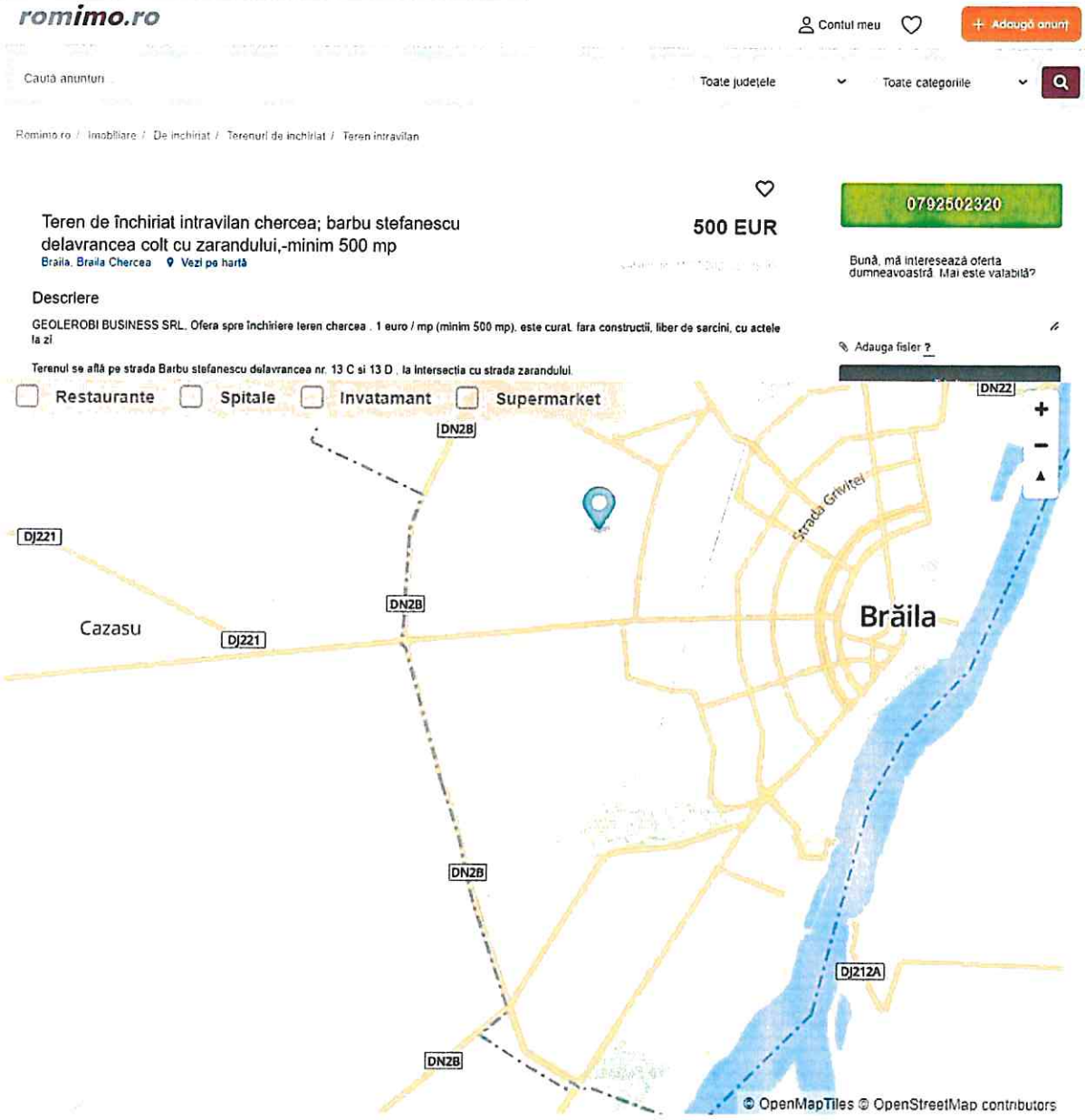


Descriere

Inchiriez teren suprafata 1800mp
intravilan
toate utilitatile
contract pe termen lung



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-intravilan-chercea-barbu-stefanescu-delavrancea-colt-cu-zarandului-minim-500-mp/39451517858h777i154h57866279f5d2.html



ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 559 / 31.10.2023

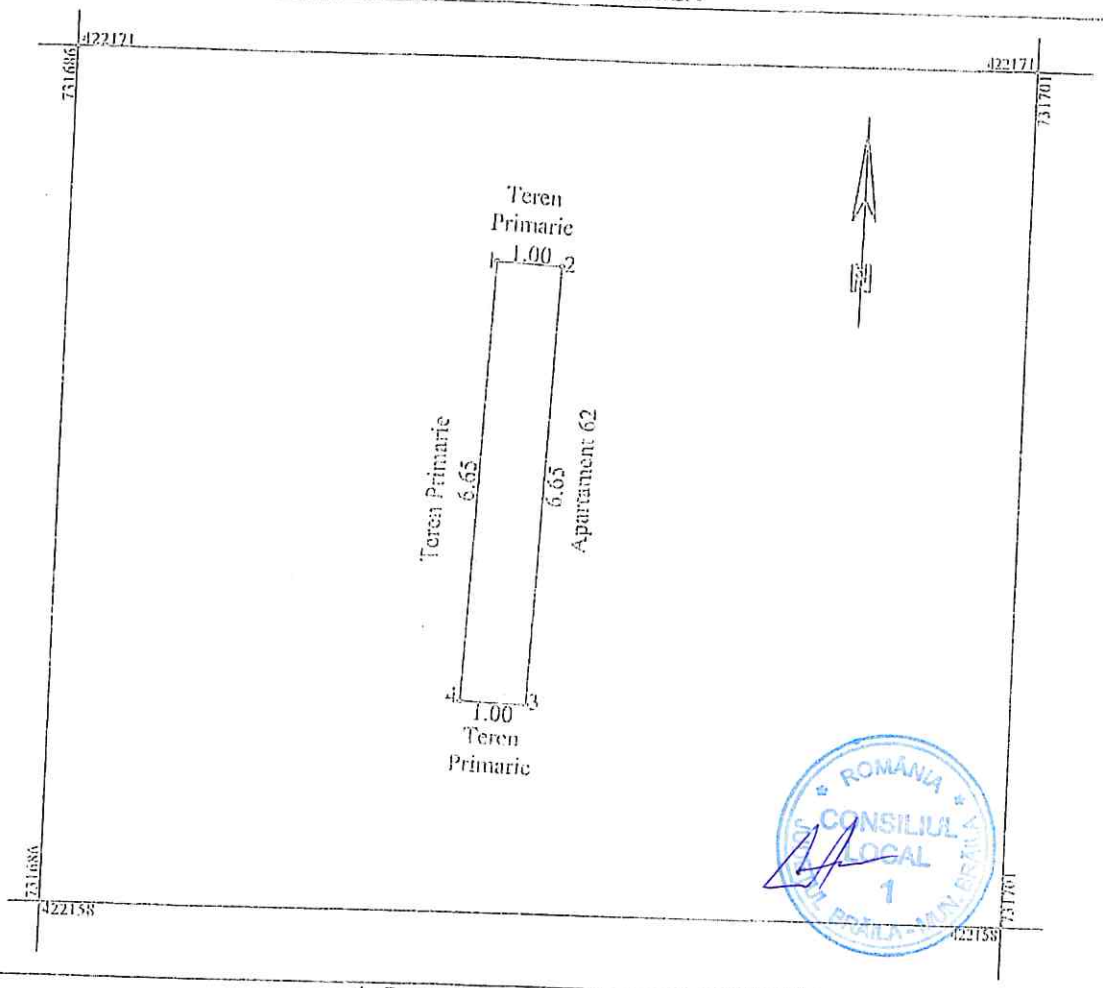
Nicusor Petrache

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

RGI 57567/16.06.2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100072	7	Intravilan, mun. Braila, cartier Hipodrom, Aleea Policlinicii, nr.6, bl.G10, sc.4, parter, adiacent ap. 62
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7	Imprejmuire constructii: 3-4-1-2; nematerializat: 2-3.
TOTAL		7	Teren domeniu public pe care se afla extinderea ap.62 inscris in CF 71139-C1-U20.

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			-

Suprafata totala masurata a imobilului =7mp

Executant: SC IEDIDIA SRL	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 15.05.2023	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura s. Liliana Mihaela Sirghie Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2023.06.21 11:33:28 +03'00' Stampila BCPI

ANEXA NR. 4.1
LA HCLM NR. 593/31.10.2023

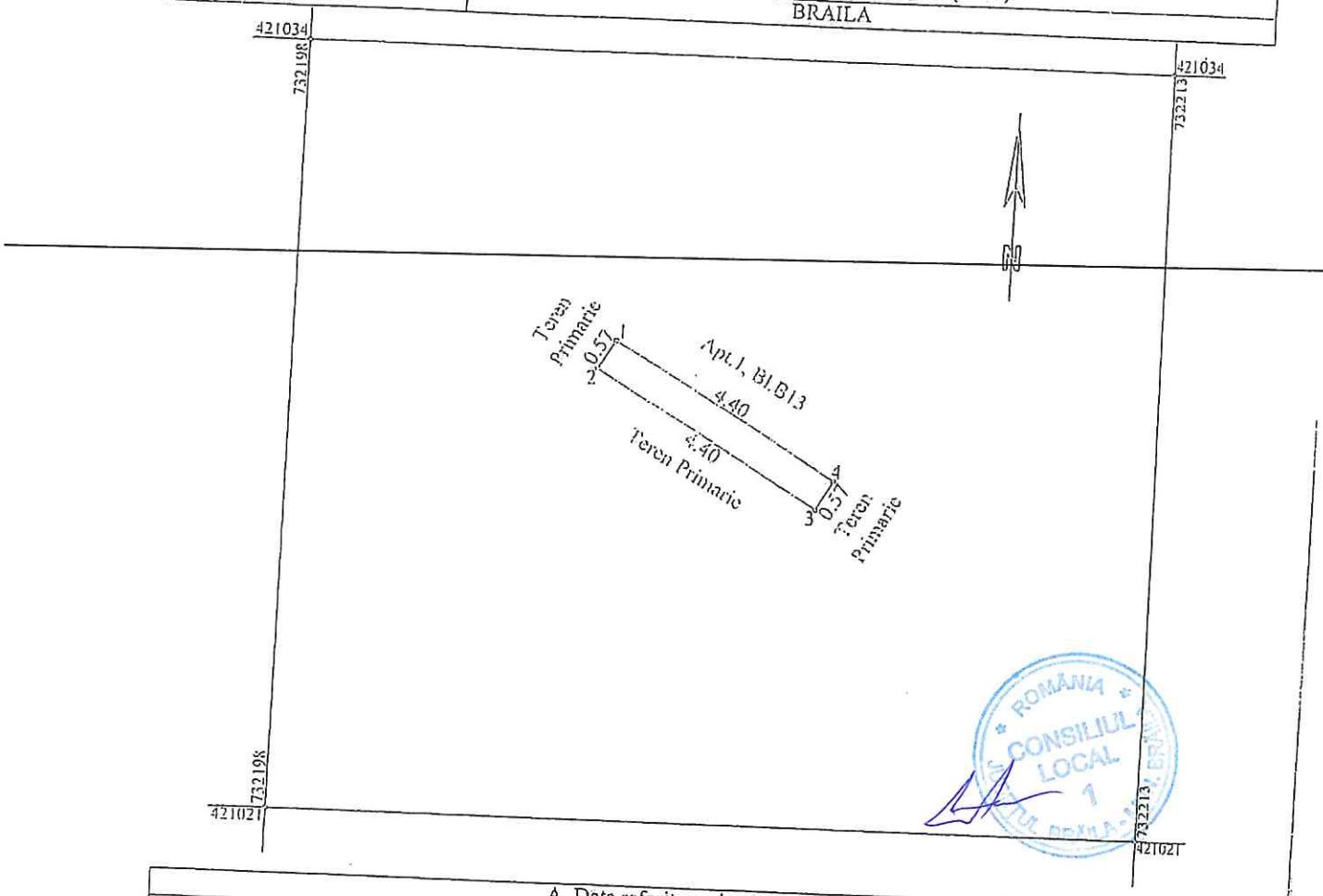
Nicusor Petrache

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

66306 din data 25-07-2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100219	3	Intravilan, mun. Braila, ansamblul Calarasi IV, str. Celulozei, nr.5, bl.B13, sc.1, parter, adiacent ap. 1
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3	Imprejmuire constructii: 1-2-3-4; nematerializat: 4-1.
TOTAL		3	Teren domeniu public pe care se afla extinderea ap.1 inscris in CF 74660-C1-U10.

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			-

Suprafata totala masurata a imobilului = 3mp
Suprafata din acte = 3mp

Executant: SC IEDIDIA SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 20.02.2023	Inspector Confirm inscrierea imobilului in baza de date si atributie. Semnatura si parafa Data: .....
Stampila BCPI	

Digitally signed by Carmen Vlas
Date: 2023.07.26 13:28:19 +03'00'

ANEXA NR. 4.2
LA HCLM NR. 533/ 31.10.2023

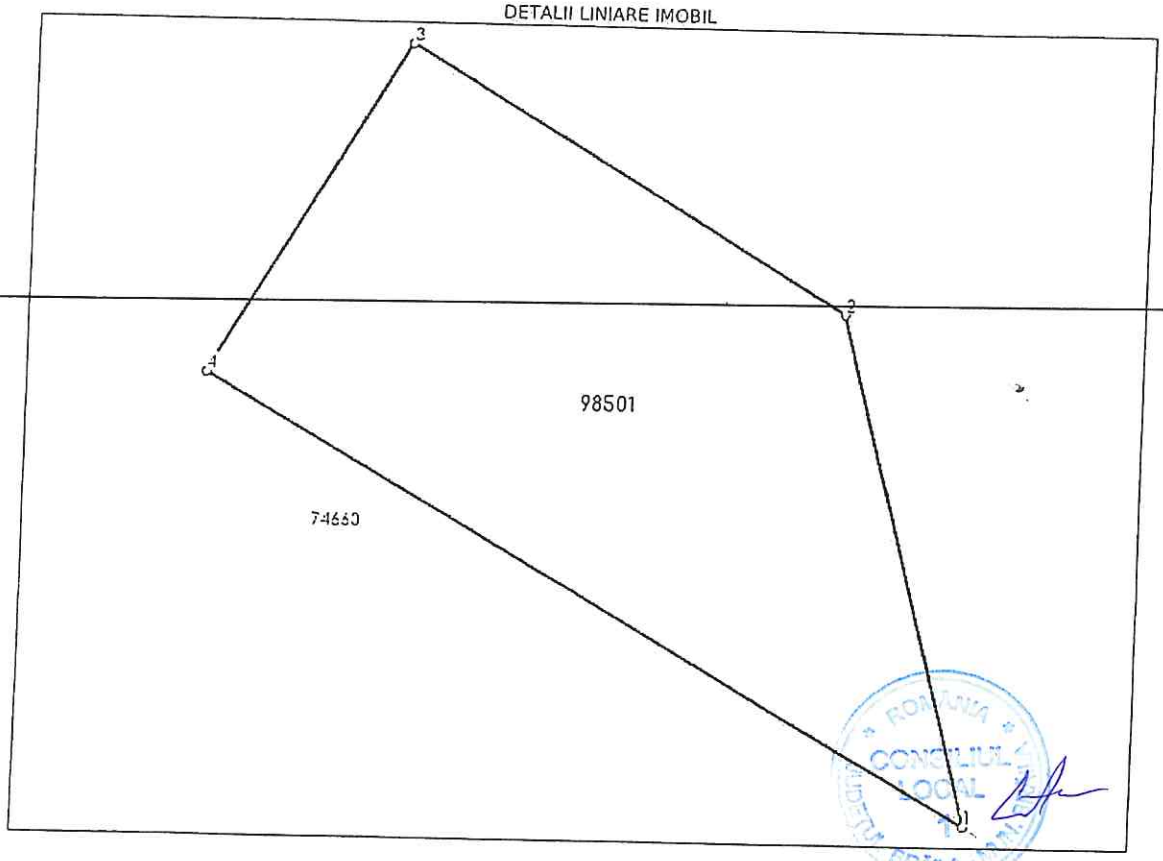
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
98501	1	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.871
2	3	0.848
3	4	0.629
4	1	1.466

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

ANEXA NR. 5
LA HCLM NR. 593/31.10. 2023

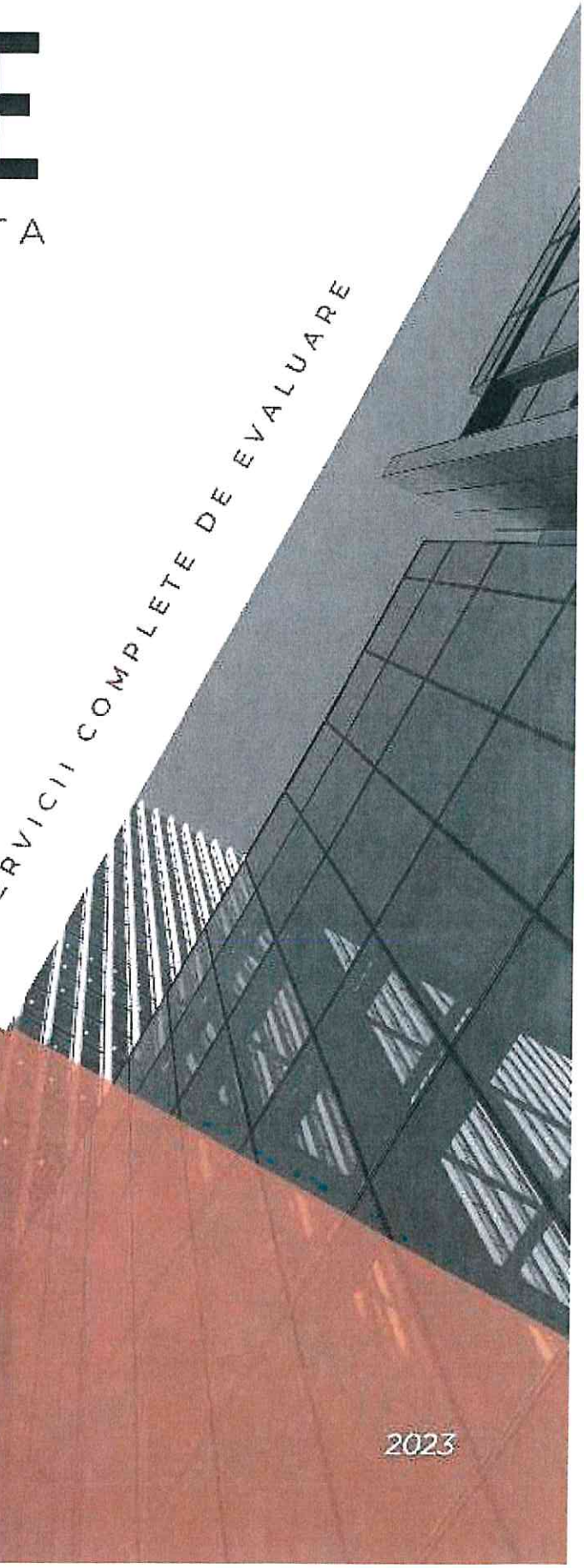
RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA

NAI Romania

INDICE BURSIER: APP

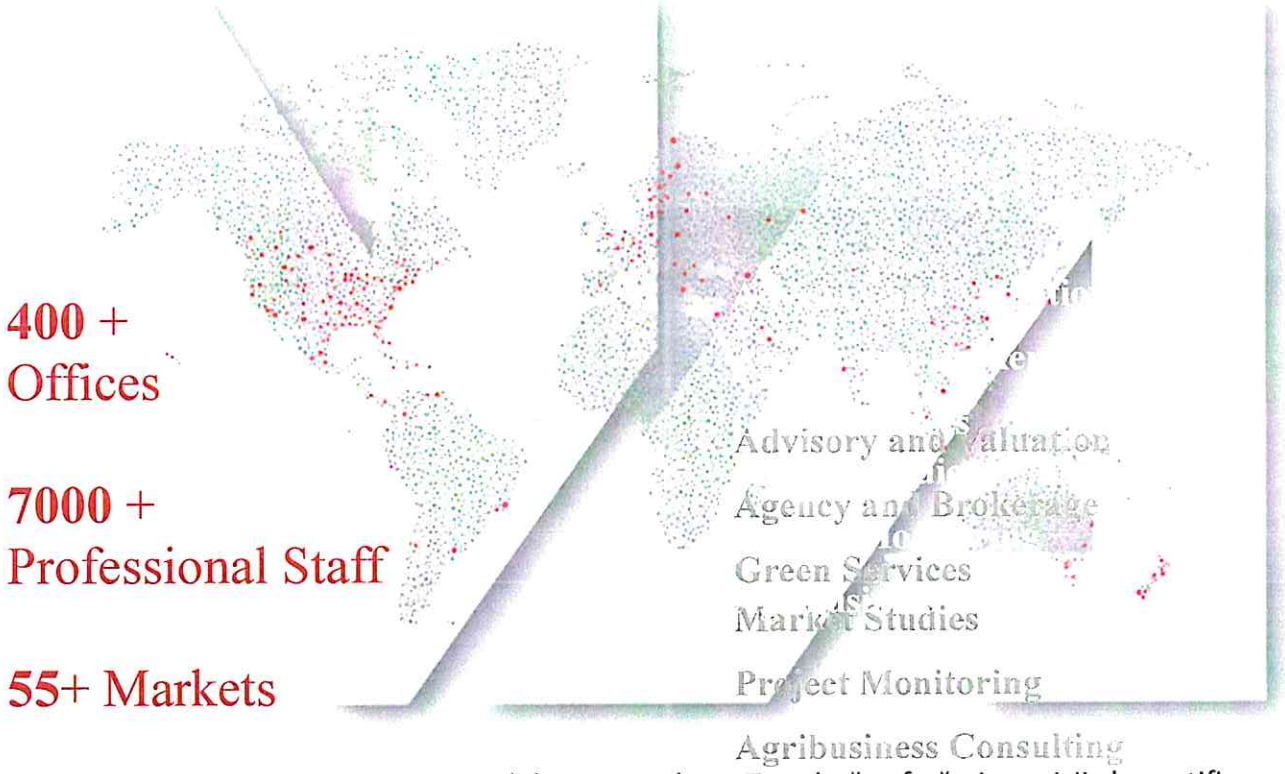
SERVICII COMPLETE DE EVALUARE



APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herastrau 2-4, Bucuresti
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).



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

GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org

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

Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare pentru stabiliriea chiriei de piață a terenurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila descris în cuprinsul raportului.

Având in 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 estimata și argumentată valoarea.

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

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

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 pieților 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

APPRAISAL & VALUATION S.A. * RO 26760786 * ROMÂNIA *

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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. Moneda evaluării 8
5. Scopul evaluării 8
6. Tipul valorii 8
7. Data evaluării 12.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator. 8
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului 8
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul 9
10. Ipoteze semnificative 9
11. Ipoteze speciale semnificative 10
- Nu sunt; 10
12. Tipul raportului 10
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
14. Declararea conformității cu SEV 11
III. PREZENTAREA DATELOR 13
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 16
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU) 19
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 20
1. Metodologia de evaluare 20
2. Abordarea în evaluare 20
ANEXA 1 – DOCUMENTE 26
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE 40
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO 43
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE 46

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	58068
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primăria Municipiului Brăila
Tip proprietate imobiliară:	Teren intravilan CC
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului ce aparține domeniului public identificat astfel:
Adresa proprietății imobiliare:	
Suprafață teren:	

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4







Chiria de piață:	

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

Data evaluării:	12.10.2023
Data inspecției:	11.10.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9658 LEI
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 12581

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 sa apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa 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 profesiunii 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

Florescu Adriana Rodica

Legitimație număr 12581

Evaluator E.P.I.



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, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, 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 si 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 decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra terenului de mai jos:

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

4. 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 = 4.9658 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. 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.

6. Tipul valorii

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

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

7. **Data evaluării** 12.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 12.10.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 11.10.2023. La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

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, 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.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Comandă nr. 152285/06.10.2023;
- Incheiere nr.65763 din 21.07.2023
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 65763/21.07.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200;
- Incheiere nr.66306 din 25.07.2023
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 66306/25.07.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 57844/19.06.2023;

Limitări cu privire la informații sau documente:nu sunt.

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 fudamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcule, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. 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 s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- 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 informaţiile (inclusiv situaţiile financiare, estimări şi avize) obţinute de la terţe părţi se presupun a fi adevărate şi 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 distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie 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 uşurinţă, fără nicio restricţie nejustificată, cu excepţia cazurilor în care este altfel specificat.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanţă, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte parți 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.
- Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.
- În vederea realizării misiunii de evaluare, terenurile se vor considera libere de construcții și fără sarcini.

11. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt;

12. 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.

13. 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 instanţă 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, şi 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.

14. 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, stadardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativaă 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
Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

DEFINIȚII

Chiria de piață	„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."
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 venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achizitionează 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 cumpară o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri in viitor.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociaţia Naţională 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 terenurilor de mai jos:

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.
Terenul este deținut de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenul este identificat astfel:

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501

1.4. Sarcini

Conform extras de Carte Funciară mai sus menționat, nu sunt făcute înscrieri referitoare la sarcini.

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini".

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenul de 3 mp, extinderea ap 1, din Str. Simion Barnutiu, era liber si neimprejmuit. Accesul la teren se facea din drum public. La data inspectiei si potrivit documentelor, terenul din Str. Celulozei este compus dintr-o suprafata de 3 mp si o suprafata de 1 mp, situata diametral opus. Terenurile erau libere, iar accesul se facea din drum public asfaltat.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza nr cadastral introdus pe platforma ancpi și cu ajutorul adresei poștale.

1.6. Acces

Accesul la imobilul subiect se realizează din drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este resedinta judetului Braila, situat in sud-estul Romaniei, in Campia Romana, unul dintre cele mai mari porturi din Romania, este situat la 200 km nord-est de Bucuresti.

Braila a fost destinata sa fie primul port maritim al Dunarii, devenind, la peste 100 de ani de la amenajarea bratului Sulina, ultimul loc de acostare al navelor maritime sosite din orice colt al lumii.

Deoarece suprafata orasului este redusa (aproximativ 3500 ha) si numarul populatiei este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se inscrie in reteaua urbana din Romania in cadrul oraselor cu mare densitate a populatiei. La 1 iulie 2008, populatia judetului Braila numara 362352 locuitori, din care 235478 locuitori in mediul urban si numai 126874 in mediul rural.

Dezvoltarea economica intensa a municipiului Braila, incepe cu a doua jumatate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatra ale portului, precum si prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare si altele de natura industriala. In contextul actual, activitatea si productia industriala din economia nationala, ca si cea din economia locala, in pofida existentei unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potential uman, precum si a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reusit inca identificarea unui model optim strategic care sa conduca la o dinamica substantiala si continuu ascendenta. Apreciem ca activitatea industriala detine o pondere importanta in economia municipiului Braila.

Dintre activitatile industriale ale municipiului Braila cu relevanta sunt: confectiile, constructiile metalice, metalurgie, masini si echipamente, productia si distributia de energie electrica, alimentara si bauturi, mobilier si articole de mobila, etc.

2.2. Zona

Proprietatea supusă evaluării este amplasată în zona mediană municipiului Brăila, fiind amplasat adiacent parterului blocului de locuințe.
Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții bune a imobilelor adiacente.
În zona regăsim construcții cu destinație rezidentială, dar și comercială.
Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. 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 ☐	-

2.4. 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

Terenurile supuse evaluării prezintă următoarele suprafețe conform documentelor puse la dispoziție:

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza nr cadastral introdus pe platforma ancpi și cu ajutorul adresei poștale.

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are forma regulată și este plan. Forma terenului permite extinderea în condiții optime a balcoanelor/teraselor adiacente apartamentelor/spațiilor comerciale aflate la parterul blocurilor de locuințe.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

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

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

Conform plan de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, imobilul are ca și vecinătăți blocuri de locuințe.
Aspectul urbanistic și estetic al zonelor analizate este unul favorabil, zonele analizate fiind dezvoltate, unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare rezidențiale.

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.

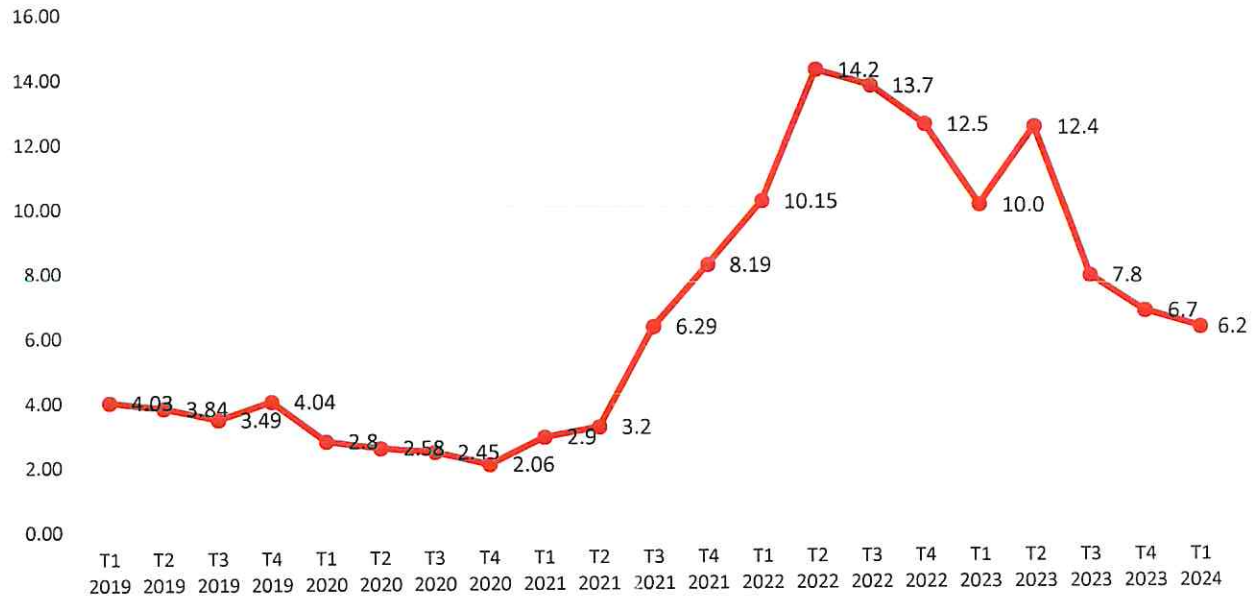
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației.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

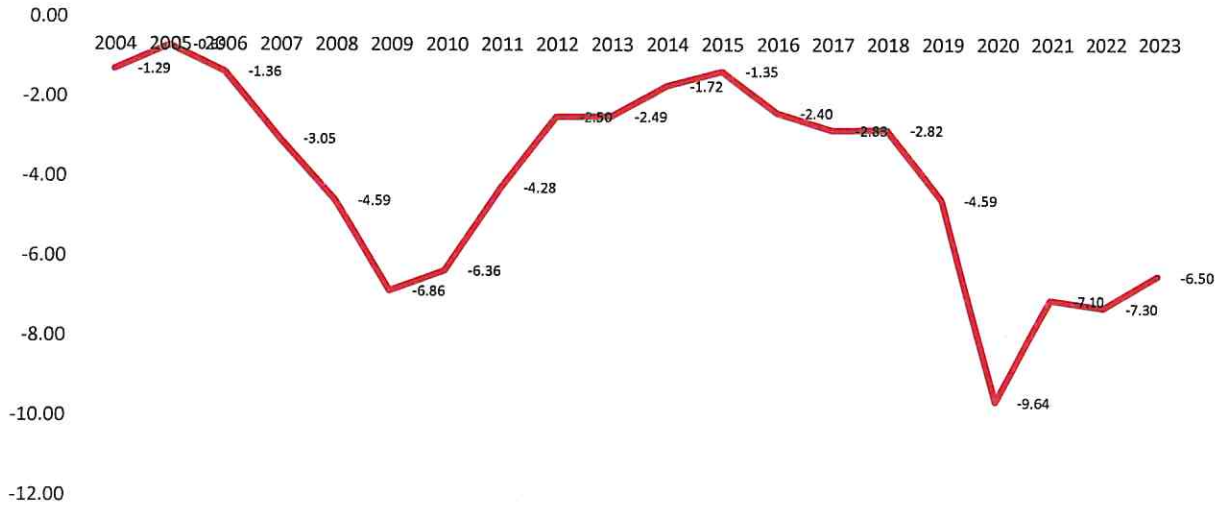
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat in mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

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 pieţele 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 in 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 proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții situate în zonele centrale, mediane și periferice ale municipiului Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de închirierea pentru extinderea teraselor/balcoanelor de la parterul blocurilor de locuințe.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare și închiriere sunt prezentate in grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zona analizată, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 0,8-2 euro/mp/lună. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane curți construcții sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regasi și în grila de piață.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

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 – 12 luni.

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și chiria 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 secvențiala a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidentiala ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare rezidențială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială 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 rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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 rezidențială .

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.
Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.
Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achizitionează 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 cumpară o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri in viitor.

Cele doua metode înscrise în această abordare sunt:
- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

În cazul de față am considerat oportună aplicarea metodei capitalizarii directe.

Estimarea chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piata am utilizat metodología capitalizarii veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.
Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda *capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

În scopul determinării chiriei de piață a imobilului am procedat la estimarea valorii de piață a acestuia prin metoda comparației directe, detaliată în cele ce urmează.

Premisa majoră a abordării prin piață 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 asemănari 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 s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe, tehnica analizei comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, deschidere (ml), utilizare actuală, formă, urbanism, utilități și amenajări.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor patru oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei 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.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vanzare 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 Anexa). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Pornind de la valoarea proprietatii estimata prin analiza de piata asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect, am determinat venitul net din exploatare utilizand formula de calcul VNE = V * c

- Rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, a fost considerata de 6,5%, fiind aleasa din rapoartele de piata ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate în conformitate cu hotararea consiliului local cu privire la nivelul taxelor si impozitelor.
- Venitul brut potential a fost estimat prin insumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 3 mp, identificat cu nr cadastral 100214, situat în Brăila, Str. Simion Barnutiu nr.35, Bl.A36, sc, 1, Et.parter, Ap adiacent ap.1, jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Simion Barnutiu nr.35	Zona Radu Negru	Zona Plevnei	Str. Pictor Ion Andreesc
Data anunt/tranzactie	oct.23	oct.23	oct.23	oct.23
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	3	256	247	378
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	204	223	159
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str. Simion Barnutiu nr.35	Zona Radu Negru	Zona Plevnei	Str. Pictor Ion Andreescu
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	oct.23	oct.23	oct.23	oct.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	3	256	247	378
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		6	6	7
Inferioara		0	0	0
Superioara		3	3	2
Comparabilitate globala		**superioara**	**superioara**	**inferioara**

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	204	superioara
B	223	superioara
Proprietatea evaluata		
C	159	inferioara
Valoarea estimata (euro/mp)	191	
Marja de negociere	15,00%	
Valoarea ajustata (euro/mp)	166	

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	3,00
Pret obtenabil proprietate	497
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	32
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,57
Venit brut efectiv	33
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	44
Chirie/luna	4
Chirie/mp/luna euro	**1,22**
Chirie/mp/luna lei	**6,05**

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 4 mp, identificat cu nr cadastral 100219 si 98501, situate în Brăila, Str. Celulozei nr.5, Bl.13, sc, 1, Et.parter, Ap adiacent ap.1, jud. Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str. Celulozei nr.5	Intre Str. Scolilor si Calea Calarasilor	Str. Scolilor	Str. Mihai Bravu Calarasilor
Data anunt/tranzactie	oct.23	oct.23	oct.23	oct.23
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	4	465	320	222
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	215	281	230
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str. Celulozei nr.5	Intre Str. Scolilor si Calea Calarasilor	Str. Scolilor	Str. Mihai Bravu Calarasilor
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	oct.23	oct.23	oct.23	oct.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	4	465	320	222
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		6	6	7
Inferioara		0	0	0
Superioara		3	3	2
Comparabilitate globala		**inferioara**	**superioara**	**superioara**

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	215	inferioara
Proprietatea evaluata		
B	281	superioara
C	230	superioara
Valoarea estimata (euro/mp)	255	
Marja de negociere	15,00%	
Valoarea ajustata (euro/mp)	222	

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	**4,00**
Pret obtenabil proprietate	889
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	58
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,76
Venit brut efectiv	59
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	78
Chirie/luna	7
Chirie/mp/luna euro	**1,63**
Chirie/mp/luna lei	**8,07**

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit:

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	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanta	+	+
Adecvarea informațiilor	-	+

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmarea 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 abordarea prin venit la:

Nr. Crt.	Locatie	Nr. Cadastral	Carte Funciara	Supr. adiacente ap. (mp)	Chirie (euro/mp)	Chirie (lei/mp)
1	Str. Simion Barnutiu nr.35, bl.A36, sc.1, parter	100214	100214	3	1,22	6,053
2	Str. Celulozei nr.5, bl.B13, , sc.1, parter	100219; 98501	100219; 98501	4	1,63	8,07

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

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

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@pmbr.ro arhitectsef@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 432189 / 06.10.2023

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. 23, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, ***privind stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, pentru construcții tip balcon (lei/ mp /lună).***

Suprafața de teren ce va face obiectul perfectării unui contract de închiriere este evidențiată în tabel:

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Locație	NCP	Documente justificative
1.	3	Str. Simion Bărnuțiu nr. 35, bl. A36, sc. 1 parter (teren adiacent ap. 1)	100214	Extras de Carte Funciară nr. 100214 Brăila: Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
2	4	Str. Celulozei nr. 5, bl. B13, sc. 1 parter (teren adiacent ap. 1)	100219 98501	Extras de Carte Funciară nr. 100219 Brăila: Plan de amplasament și delimitare a imobilului. Extras de Carte Funciară nr. 98805 Brăila. Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Menționăm că, în conformitate cu prevederile pct. 7.5 din contractul sus menționat aveți obligația de a executa serviciile de evaluare în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii comenzii. În caz contrar, vor fi aplicabile prevederile pct. 7.9 din contract.

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă cu nr. 23, următoarele documente: Extras de Carte Funciară și plan de amplasament și delimitare a imobilului

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR,
Viorel Marian DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.
Radu BÂRGUANU

ntocmit O.C.I.

Cod verificare
100149284372

Incheiere Nr. 65763 / 21-07-2023

ANCPI
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 65763 / 21-07-2023

INCHEIERE Nr. 65763

Inspector: CARMEN VLAS
Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent registrator: MIRELA JALBA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de CLM BRAILA;
-Act Administrativ nr.96957/16-06-2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 100214
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, -domeniul public, sub B. 1 din cartea funciara 100214 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL BRAILA
MOCANU METIN COSMIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
16-08-2023	DANIELA CATALINA LEITOIU	MIRELA JALBA

Inspector,
CARMEN VLAS

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresă www.geoportal.ro

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRĂILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100214 Brăila

Nr. cerere 65763
Ziua 21
Luna 07
Anul 2023
Cod verificare
IDD349B6379

Semnat cu semnătura electronică extinsă, cf. L 455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Simion Barnutiu, Nr. 35, Bl. A36, Sc. 1, Et. parter, Ap. adiacent ap. 1, jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	100214	3	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
65763 / 21/07/2023		
Act Administrativ nr. 96957, din 19/06/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRAILA**, CIF:4205670, -domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

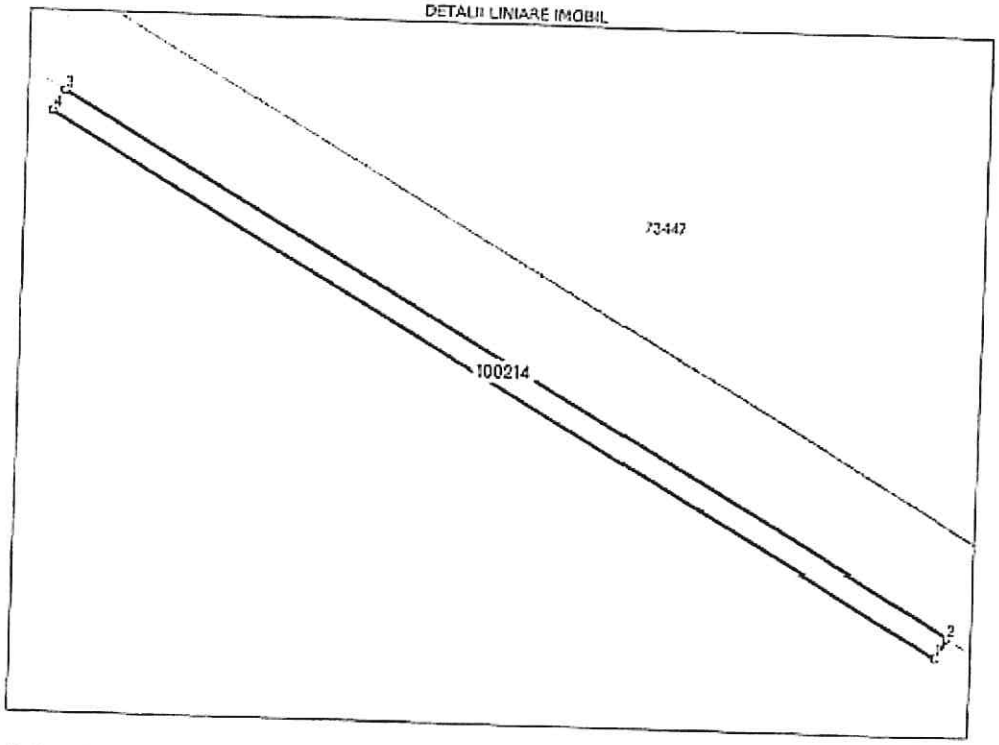
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100214	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3	-	-	-	extindere aferenta apartamentului inscris in CF73447-C1-U13

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [**] (m)
1	2	0.251
2	3	11.232
3	4	0.249
4	1	11.23

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

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 100214 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211

Data soluționării: 14-08-2023 Data eliberării: __/__/____	Asistent Registrator, MIRELA JALBA _____ *(parafa și semnătura)*	Referent, _____ *(parafa și semnătura)*

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 3 din 3*

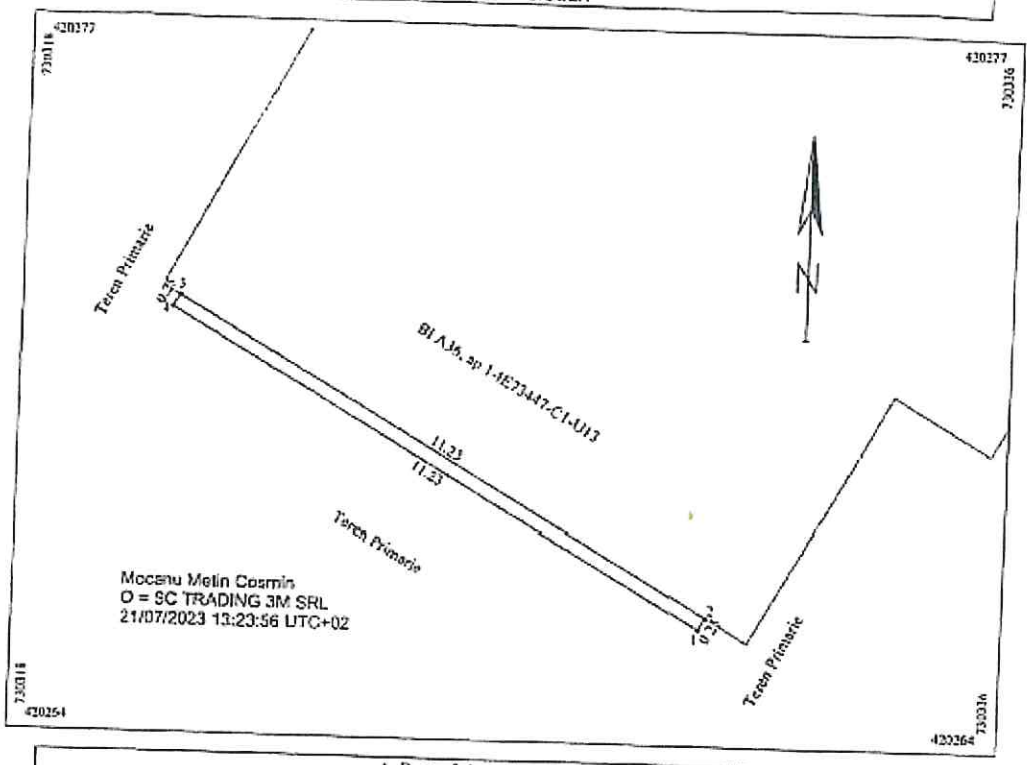
ANEXA NR 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

65763 din data 21-07-2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
100214	3	Str. Simion Barnutiu nr 35, Bl A36, Sc 1, parter, adiacent Ap 1

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3	limite materializate de constructie
	Total	3	extindere aferenta apartamentului inscris in CF73447-C1-U13

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala real masurata a imobilului = 3 mp
Suprafata din acte = 3 mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
prin ing. Mocanu Metin Cosmin
Autorizatia seria RO-BU nr.21022
Autorizatia seria RO-B nr.07940
Confirm executarea lucrarilor topografice privind corectia liniei imobilului din planul Cadastral si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Data intre 2025

Inspector
Carmen Vlas
Digitally signed by Carmen Vlas
Date: 2023.07.27 05:15:03 +03'00'

Cod verificare
100150442550

Incheiere Nr. 66306 / 25-07-2023

ANCPI

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

Dosarul nr. 66306 / 25-07-2023

INCHEIERE Nr. 66306

Inspector: CARMEN VLAS
Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent registrator: FELICIA SIDER

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.95287/22-06-2023 emis de Primaria Braila;
-Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de Consiliul Local Braila;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator
Nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 100219
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE , pana la prezentarea Hotararii de Guvern privind bunurile apartinand domeniului public mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, -domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 100219 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL BRAILA
PETRACHE NICUSOR

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
17-08-2023	DANIELA CATALINA LEITOIU	FELICIA SIDER
	Inspector,	
	CARMEN VLAS	

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Documentul este semnat cu semnătură electronică, potrivit dispozițiilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016 din 19/09/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

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

ANCPI

Nr. cerere	66306
Ziua	25
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare 100150442650

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100219 Brăila

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Braila, Str Celulozei, Nr. 5, Bl. B13, Sc. 1, Et. Parter, Jud. Braila, adiacent ap.1, ansamblul Calarasi IV

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	100219	3	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66306 / 25/07/2023		
Act Administrativ nr. 95287, din 22/06/2023 emis de Primaria Braila; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de Consiliul Local Braila;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE , pana la prezentarea Hotararii de Guvern privind bunurile apartinand domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, -domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Eliberat pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

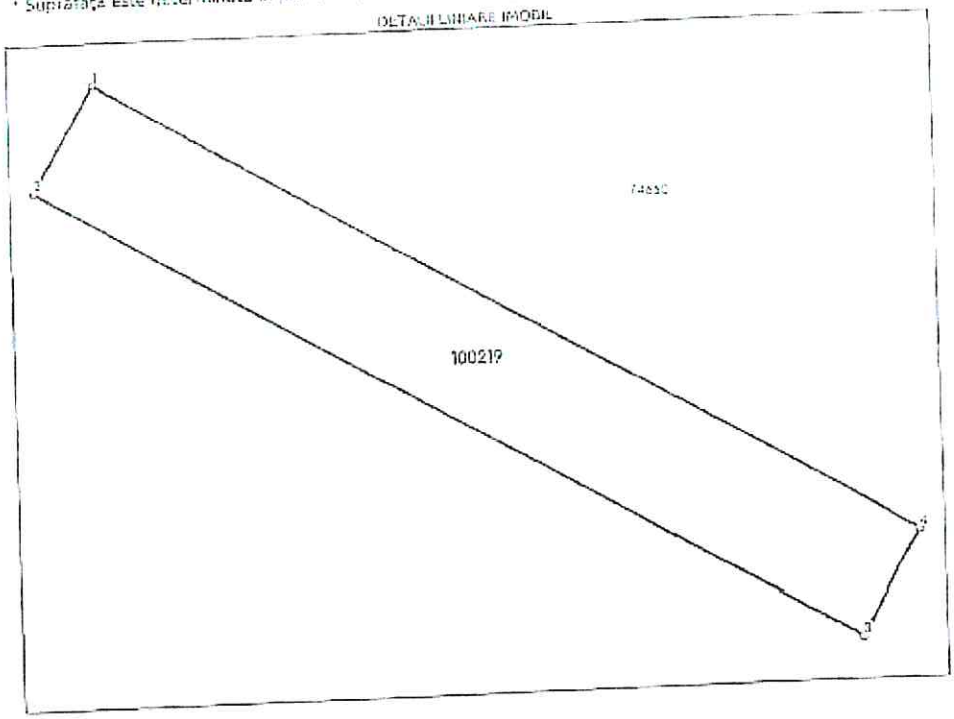
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
100219	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	3	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	0.57
2	3	4.4
3	4	0.57
4	1	4.398

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

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.
Extras pentru informare emis la cererea unui terț

Carte Funciară Nr. 100219 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
17-08-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
FELICIA SIDER
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2002.

Pagina 3 din 3

Extras pentru informare obtinut la adresa epay.ancpi.ro

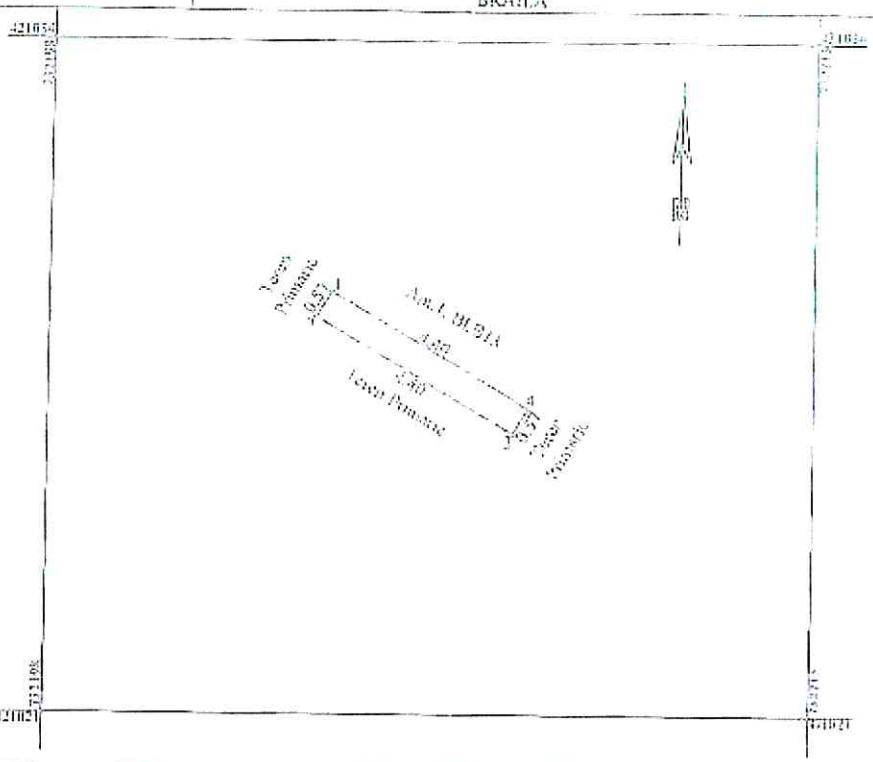
Formular versiunea 1.1

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

66308 din data 25-07-2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100213	3	Intravilan, mun. Braila, ansamblul Calarasi IV, str. Celulozei, nr.5, bl.J13, sc.1, parter, adiacent ap. 1
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cu	3	Imprejmuire constructii: 1-2-3-4; nematerializat: 4-1
TOTAL		3	Teren domeniu public pe care se afla extinderea ap.1 inscris in CF 74660-C1-U10.

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 3mp
Suprafata din acte = 3mp

Executant: SC IEDIDIA SRL

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inscrierii documentatiei tehnice si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 20.12.2023

Inspector
Carmen
Confirm faptul ca lucrarea corespunde cerintelor in baza de date a Agentiei pentru Protectia Mediului
Semnatura si parafa

Data: .....

Stampila OCPI

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

ANCPI

Nr. cerere	57844
Ziua	19
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100142350479

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 98501 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Celulozei, Nr. 5, Bl. B13, Sc. 1, Et. Parter, Jud. Braila, adiacent ap.1, ansamblu Calarasi IV

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	98501	1	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinţe
56849 / 16/06/2022		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de Consiliul Local Braila, Anexa; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.12790, din 02/06/2022 emis de Mun.Braila;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrasul pentru informare emitat la adresa eboy.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

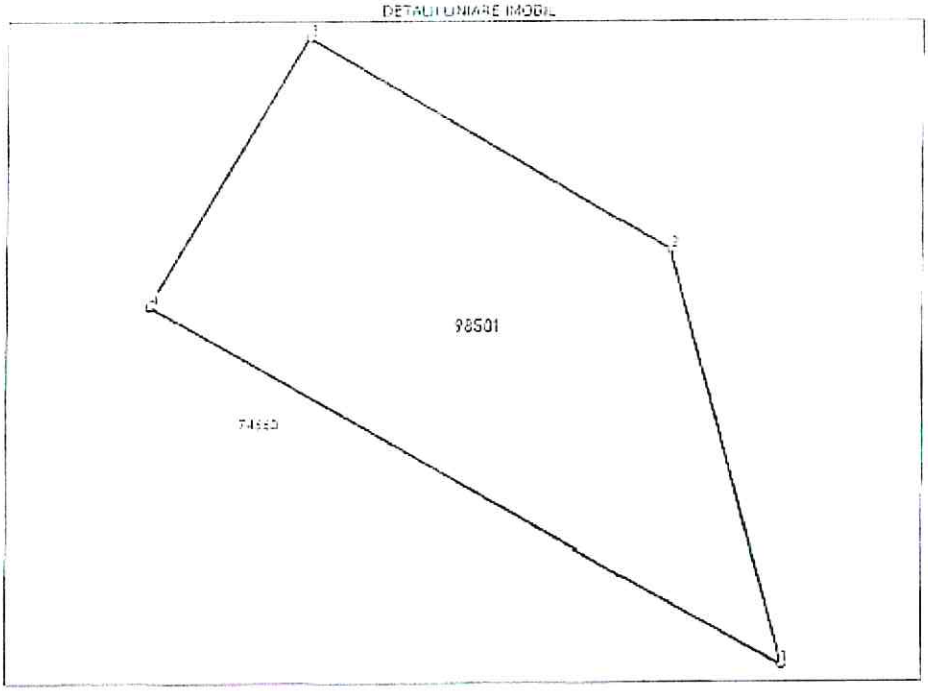
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
98501	1	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	0.871
2	3	0.846
3	4	0.629
4	1	1.466

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

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

Carte Funciară Nr. 98501 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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

Data și ora generării.
19/06/2023, 10:29

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

LOCALIZARE

Str. Simion Barnutiu nr.35

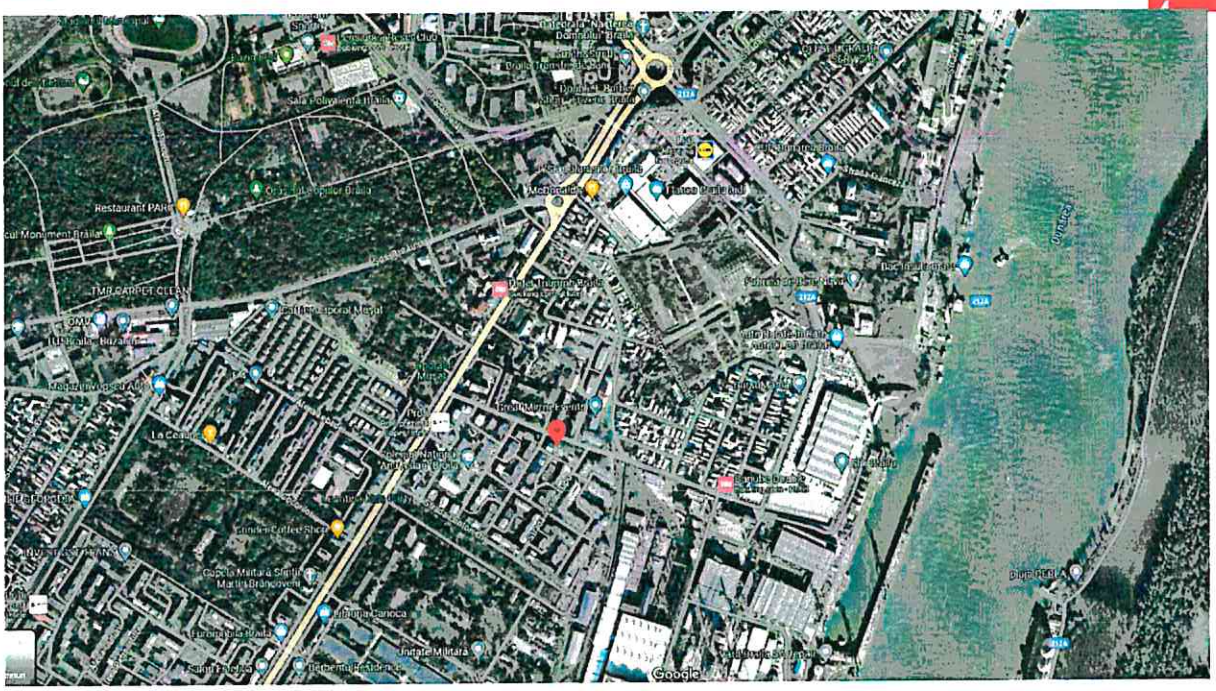






Str. Celulozei nr.5




Restaurant PARK
Google


Căutare imobil
BRĂILA
Brăila
100219
Căutare
BRĂILA
JUDEȚUL BRĂILA



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

FOTOGRAFII – Str. Celulozei





FOTO – Str. Simion Barnutiu




11 10 2023
11 10 2023
11 10 2023
11 10 2023
11 10 2023

ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Terenuri de vânzare: Braila | Storia.ro



Comparabile teren Str, Simion Barnutiu

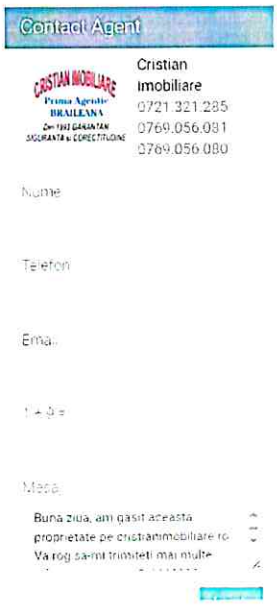
Comparabila A: Vanzare Teren Constructii Radu Negru 52.224 Euro - 3882330 | Cristian Imobiliare

Vanzare Teren Constructii Radu Negru









Detalii Proprietate:

Tip Oferta:	Vanzare	Amplasament:	Intravilan
Tip Imobil:	Teren Constructii	Suprafata Teren:	256 mp
Pret:	52.224 €		

Descriere:

teren intravilan, zona Radu Negru
*Suprafata totala este de 256 mp,
*Deschidere stradala 16m,
*pe teren exista canal, canalizare, curent electric, gaze
*Ingradit

ID 11874
&9

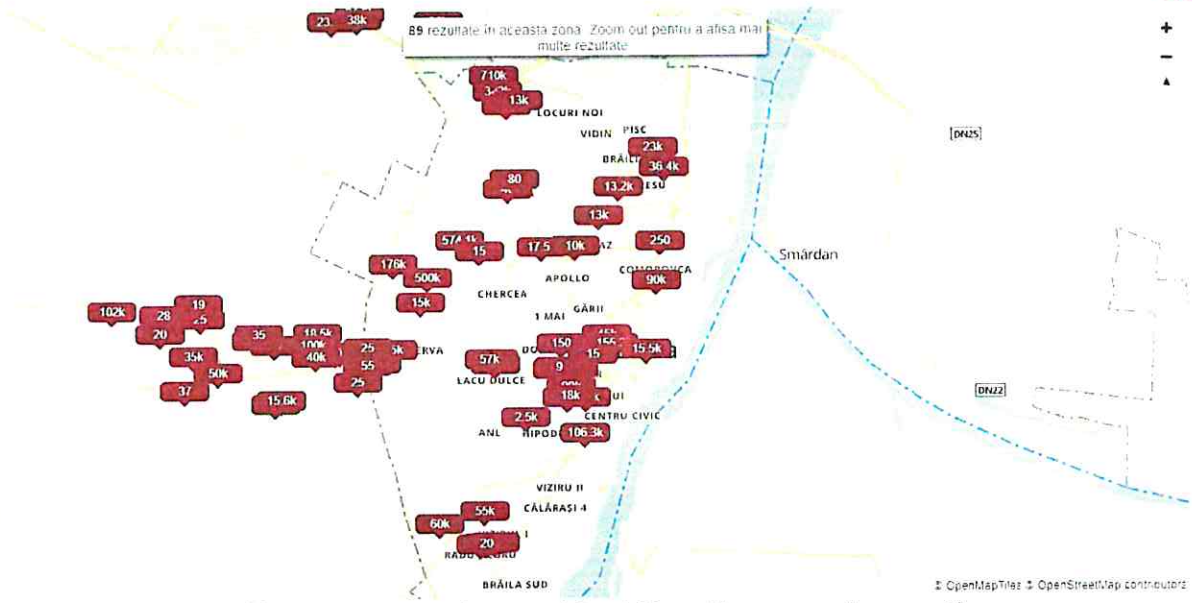
Specificatii:

Recomandat Pentru:	Rezidential
Fence:	Da
Zone Details:	Strazi asfaltate
General:	Curent electric, Apa, Gaz, Canalizare
Vecinatati:	Transport public, Scoala Generala, Liceu, Farmacie, Mall

Localizare:



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/braila/?q=terenuri+intravilane&pag=1#lng=27.962593118348195&lat=45.278083614167684&zoom=11.834930503907973



Comparabila B: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-central-zona-plevnei/226g0g4h284i73f0de7d83dd2f969eh1.html

Vand teren central, zona Plevnei

55 000 EUR

Braila, Braila · Vezi pe hartă



0740217968

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 822

Raporteaza

D

Carmen

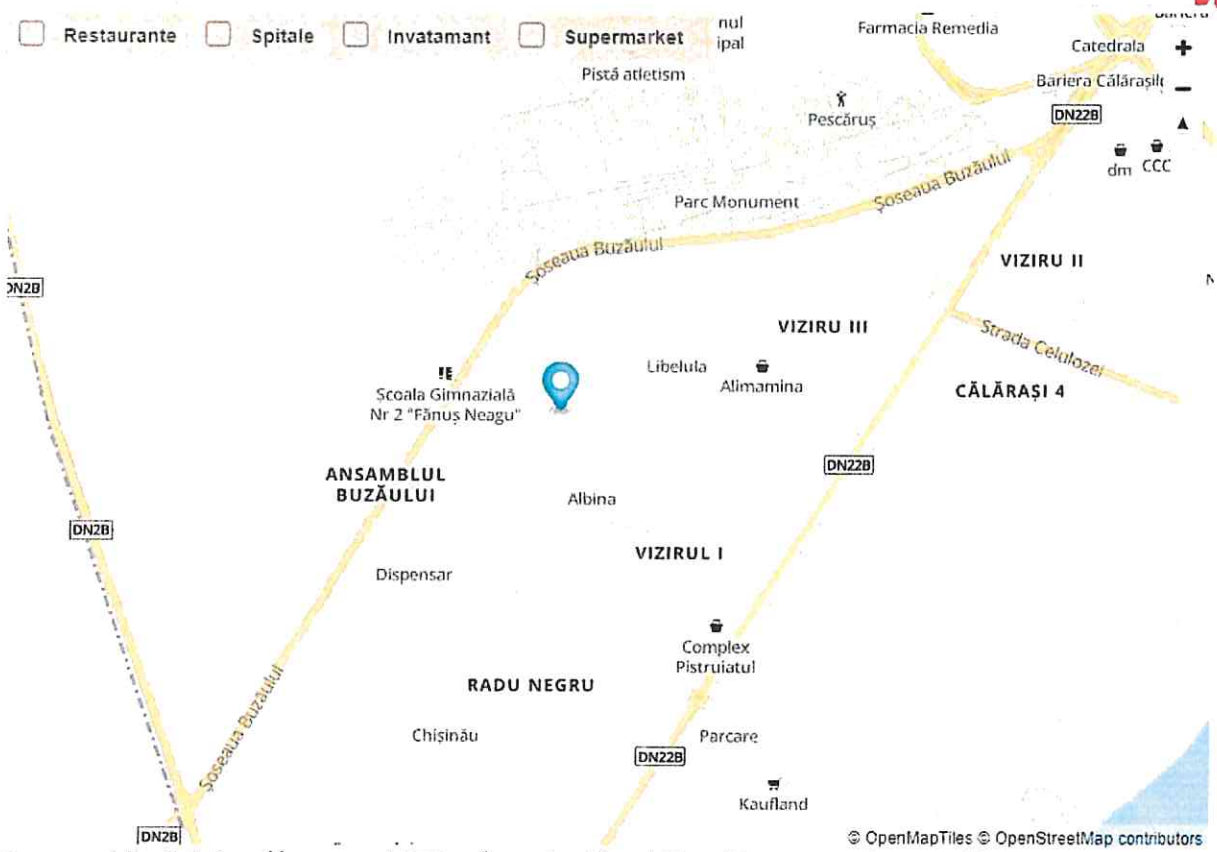
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand teren pe strada Plevnei, situat in Zona Centru, intre Garii si M Eminescu. Terenul este liber de sarcini, curat, cu fosta casa demolata, cu toate utilitatile: electricitate, apa, canal, gaze pe proprietate. De asemenea se include proiectul de constructie al unei vile P+1 si garaj, cu toate aprobarile necesare, constructia putand incepe de indata. Terenul are o suprafata de 247 m2, cu deschidere stradala de 6.50m.



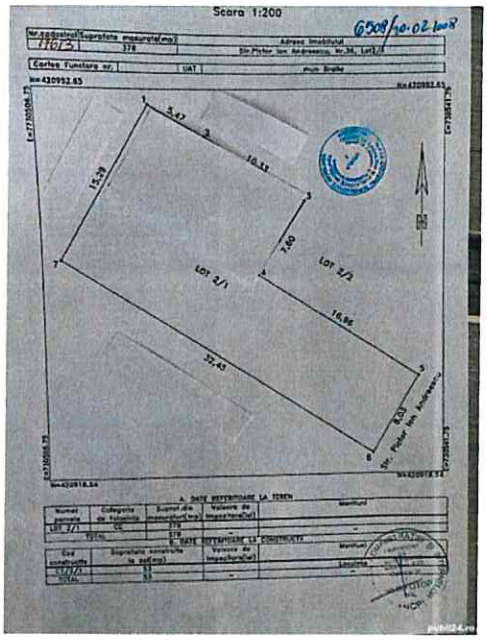
Comparabila C: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8440162gded07hi7dd7998i96447ef87.html

Teren de vanzare

60 000 EUR negociabil

0755010631

Braila, Braila Radu Negru · Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 104

Raporteaza

Relu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

1 / 1

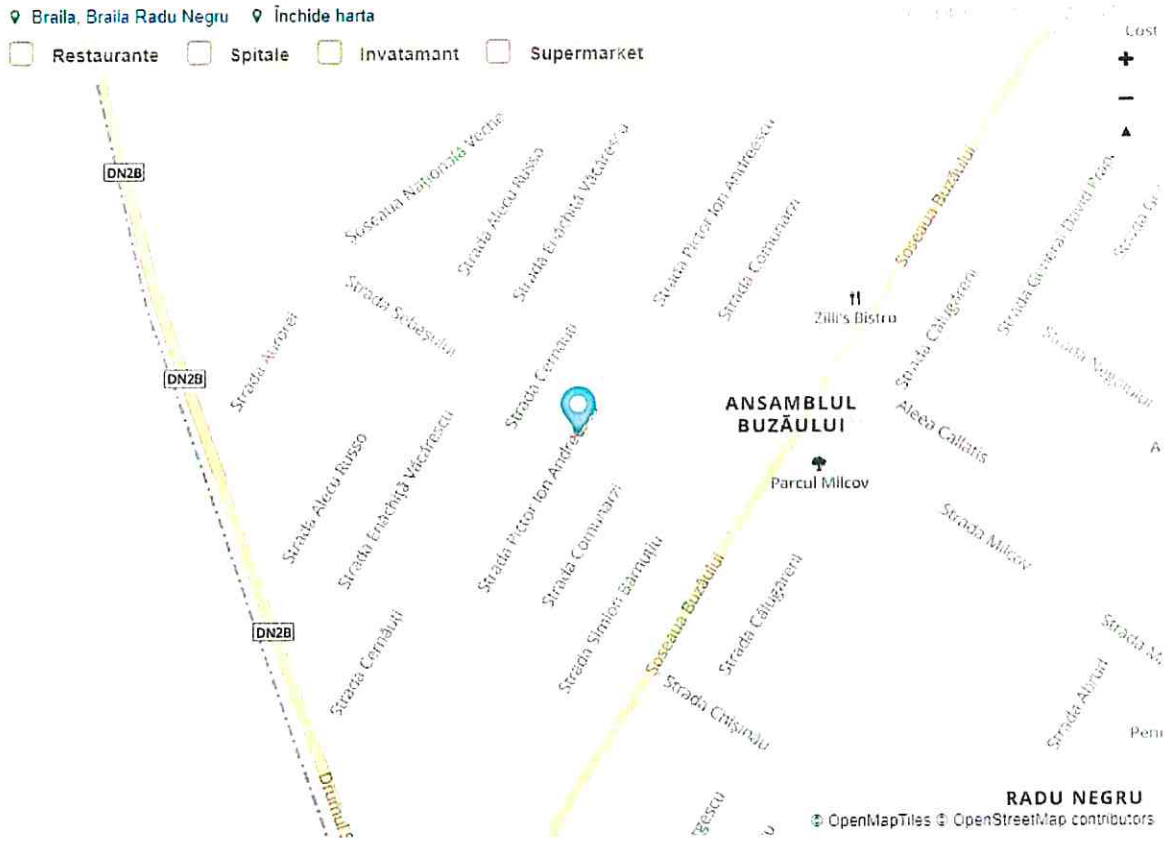
Descriere

Teren de vânzare, Radu Negru, str. Pictor Ion Andreescu, nr. 36 A, 378 m, deschidere 8 m.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

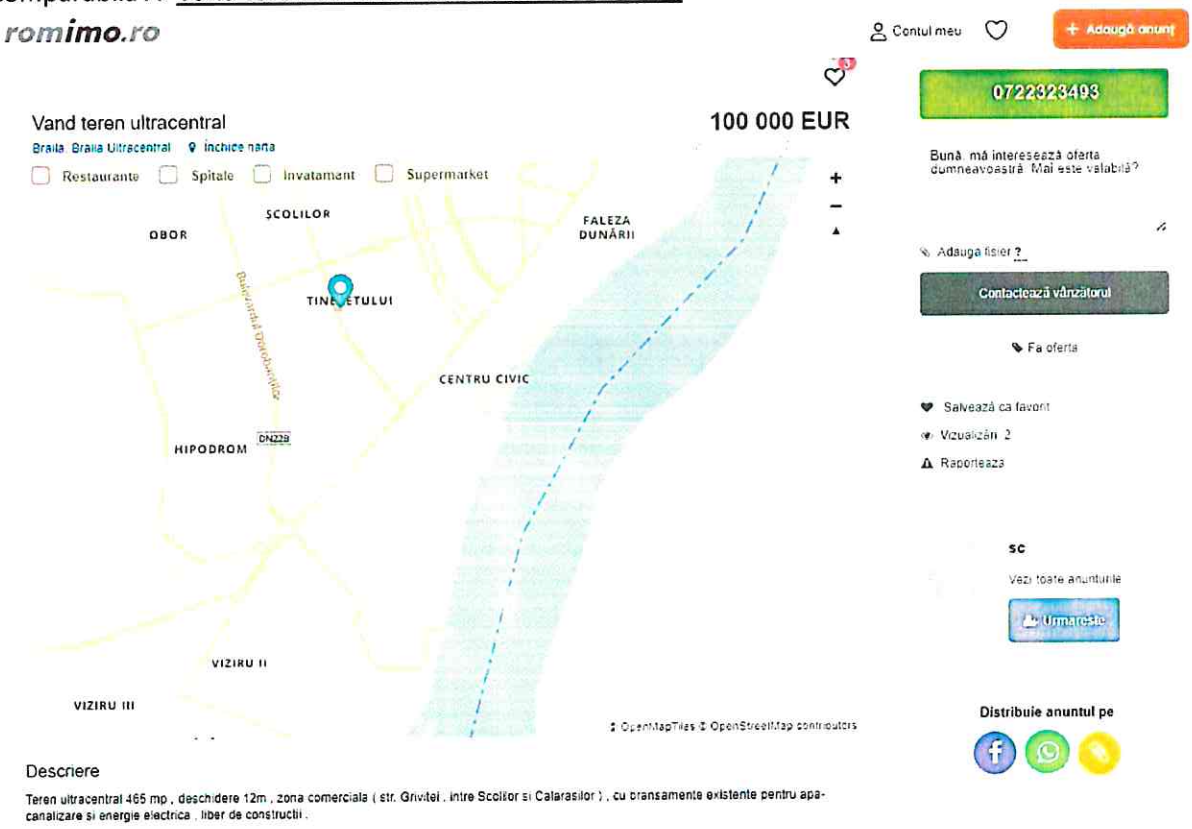
Teren de vanzare

60 000 EUR negociabil



Comparabile teren Str. Celulozei

Comparabila A: Vand teren ultracentral Braila - Romimo.ro

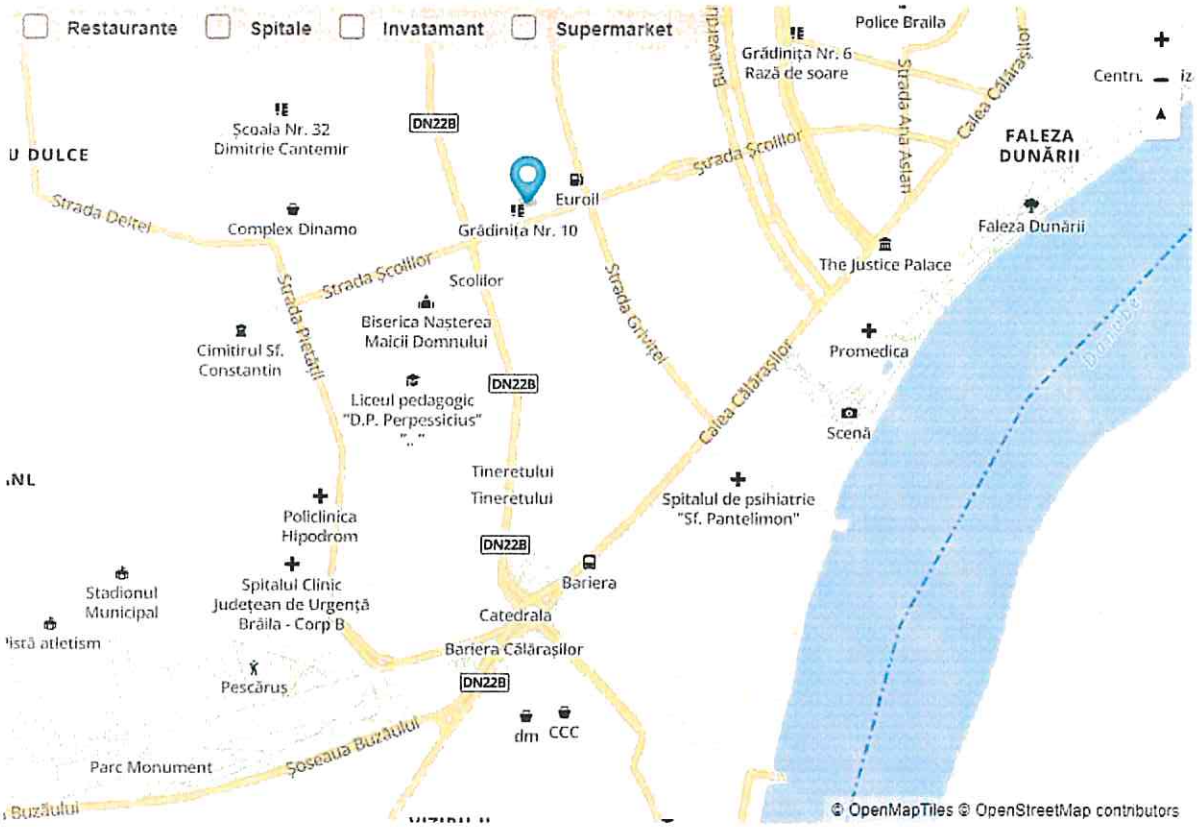


Comparabila B: Vand teren pentru casa • Braila, Braila - Publi24



Descriere

Vand teren intravilan loc de casa ultracentral. in piata luminii, toate utilitatile, gaz, curent, canalizare, internet, asfalt. Terenul are deschiderea mare de 16m si o suprafata de 320mp. Locatie perfecta pentru casa sau privatizare.



Comparabila C: https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/braila/bariera/casa-de-vanzare-3-camere-X3SH118J5?lista=2356869&harta=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=2356869&imoidusr=44809

Casa in zona Tineretului plus Teren 222mp

Brăila, zona Bonară - Vezi hartă








521,05 €/mp **51.000 €**

Rate de la 1.275 lei/lună **Simulează credit**

BLITZ BRAILA

0336 417 777
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Cum intenționezi să faci achiziția?

Descriere

Blitz ofera sprea vanzare o casa demolabila pe un teren cu o supra totala 222mp din care 82 mp suprafata construita Imobilul este amplasat in zona centrala cu acces la mijloace de trasport in comun si spatii comerciale si foarte aproape de piata Concordia si Spitalul Clinic 1

BLITZ 120503CV

Specificații

ID Anunț: X3EH1BJ6			Actualizat: 14.09.2023		
Nr. camere:	3	Suprafață teren:	222 mp	Nr. camere:	
Suprafață utilă:	82 mp	Învelitoare acoperis:	Tigla	Suprafață utilă:	
Nr. băi:	1	Regim înălțime:	Parter	Nr. băi:	



Alte proprietati comparabile

255 m², teren de vanzare - Braila (judet), Tineretului - 7616587 • www.storia.ro





Adrian Stoica
Agenţie
0744 484 043

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Teren cu casa demolabila zona M.Bravu- Calarasi

Braila, Braila

75 000 €
294 €/m²
Propune un pret

Prezentare generală

Suprafaţă	**255 m²**	Tip teren	**de construit**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Agentia imobiliara Expert va propune spre vanzare

Teren cu casa demolabila zona Centrala (str. M. Bravu cu Calarasi)

suprafata totala 255 mp. deschidere stradala 12,7 ml

pe o adancime de 20 ml. Pe teren se afla constructii de molabile.

Utilitati in fata terenului.

Pret 75 000 euro usor neg

Anunt postat de agentia imobiliara EXPERT .

Pentru detalii la telefon sau la sediul nostru din :

Braila Bd. Dorobantilor, nr.35, Bl.B3, parter, aproape de intersectia cu strada Scolilor
Comision cumparator 0,02 din pretul de vanzare.



https://lajumate.ro/id-3091-ultracentral-teren-1800-mp-descchidere-59mp-15046965.html

ID 3091, ULTRACENTRAL Teren 1800 mp , descchidere 59mp

Braila, Braila

Acum o luna

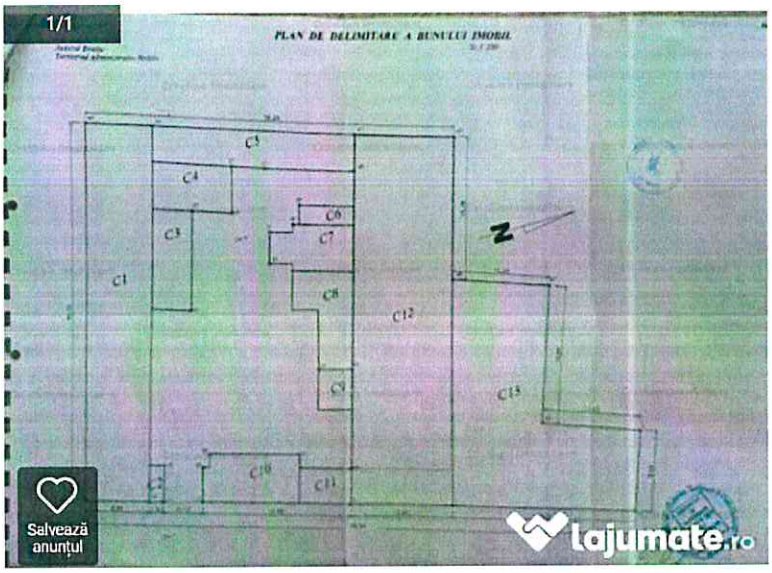
324.000 EUR

Cristian
Imobiliare

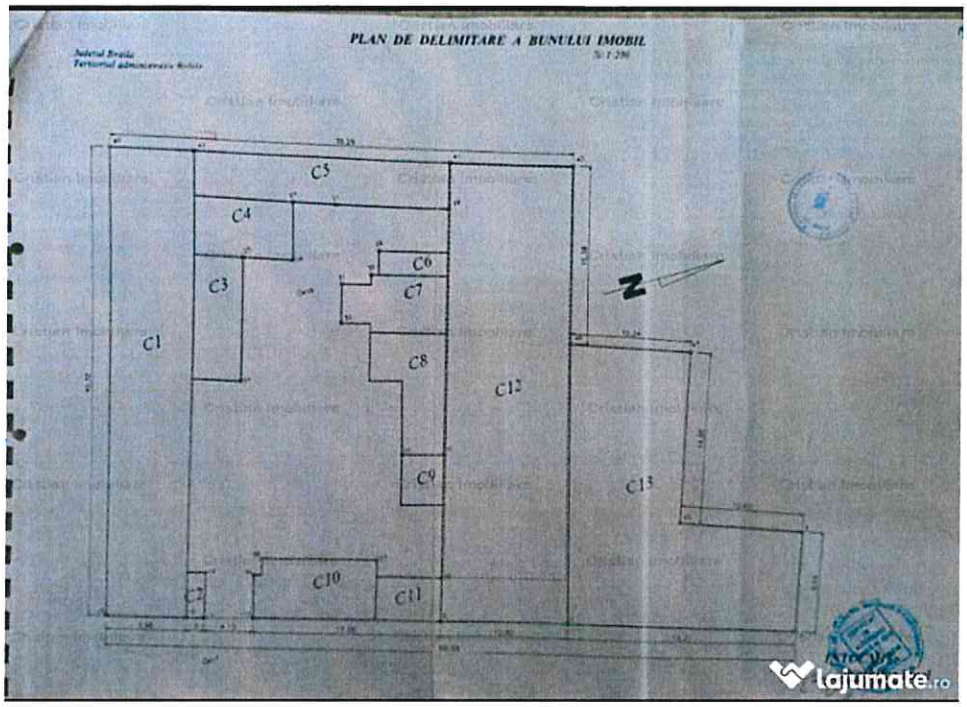
0721321285

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



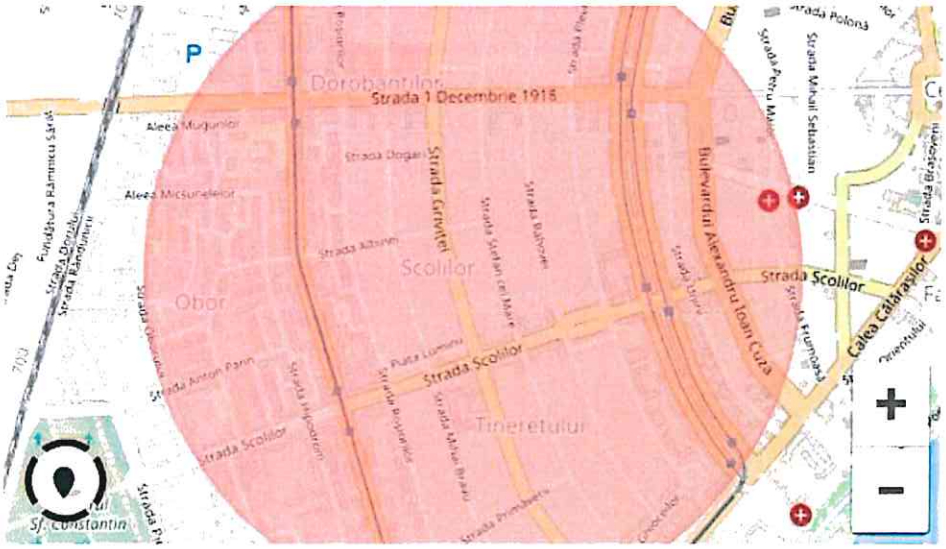
Anuntul este valabil, este ocupat in proportie de 60% de constructii demolabile.



Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**1800**
Front stradal (metri)	**59**	Utilități	**Da**

✓ Construcție pe teren

Teren intravilan de constructii, zona Centrala, in suprafata totala de 1800 mp, deschidere 59 m, utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric, cadastru, pret 180 euro/mp



Comparabile chirii

Inchiriez teren intravilan • Braila, Braila - Publi24

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunturi Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Salvează anunțul pe rețele

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

500 EUR

0722323493

Braila, Braila Ultracentral Vezi pe hartă

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Teren ultracentral , 465mp , deschidere 12m , zona comerciala (str. Grivitei , intre Scolilor si Calarasilor).
Bransamente existente pentru apa-canalizare si energie electrica .

Restaurante Spitale Invatamant Supermarket



https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-ultracentral-in-suprafata-de-5000-mp-IDwRGG.html





CALOIANU SILVIU
Agenție
0726 104 799

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

420 / 2000

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

Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

1 000 €

Strada Imparatul Traian, Braila, Braila

Propune un pret

Prezentare generală

Suprafaţă	**5.128 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Tip vânzător	**agenţie**
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Gard	**da**

Descriere

Terenul este situal in puctul zero al brailei avand deschidere 50 mp la Str. Imparatul Traian.



Inchiriez sau vand teren intravilan Braila - Romimo.ro

Inchiriez sau vand teren intravilan

Braila, Braila Vezi pe hartă

1 500 EUR negociabil

0722367121

Salvează anunțul pe mai târziu

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

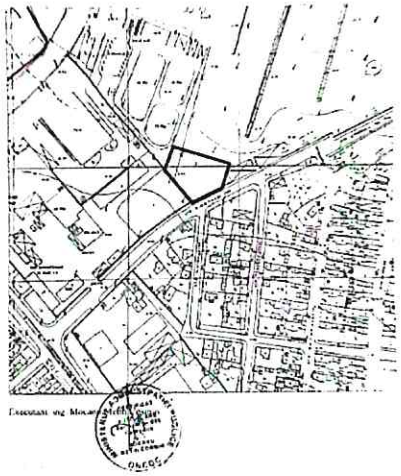
Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 271

Raportează



1 / 4








Anca

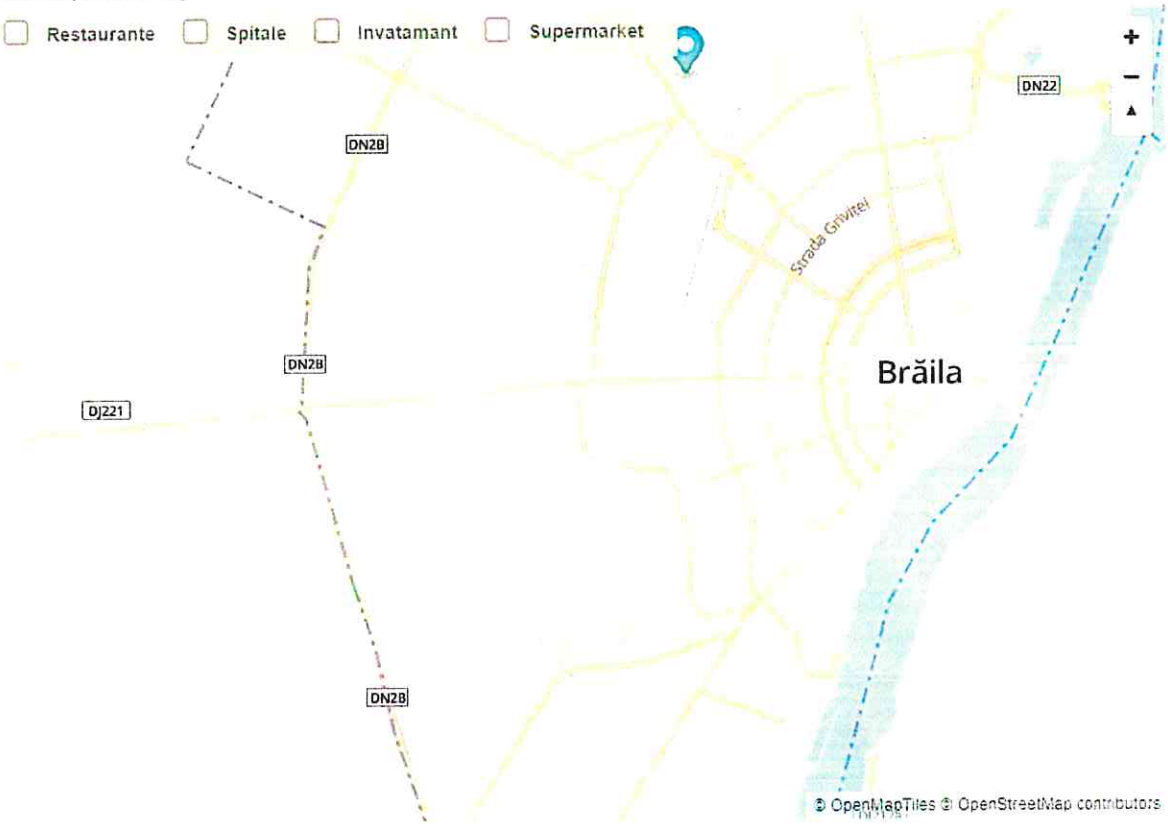
Vezi toate anunturile

Urmareste

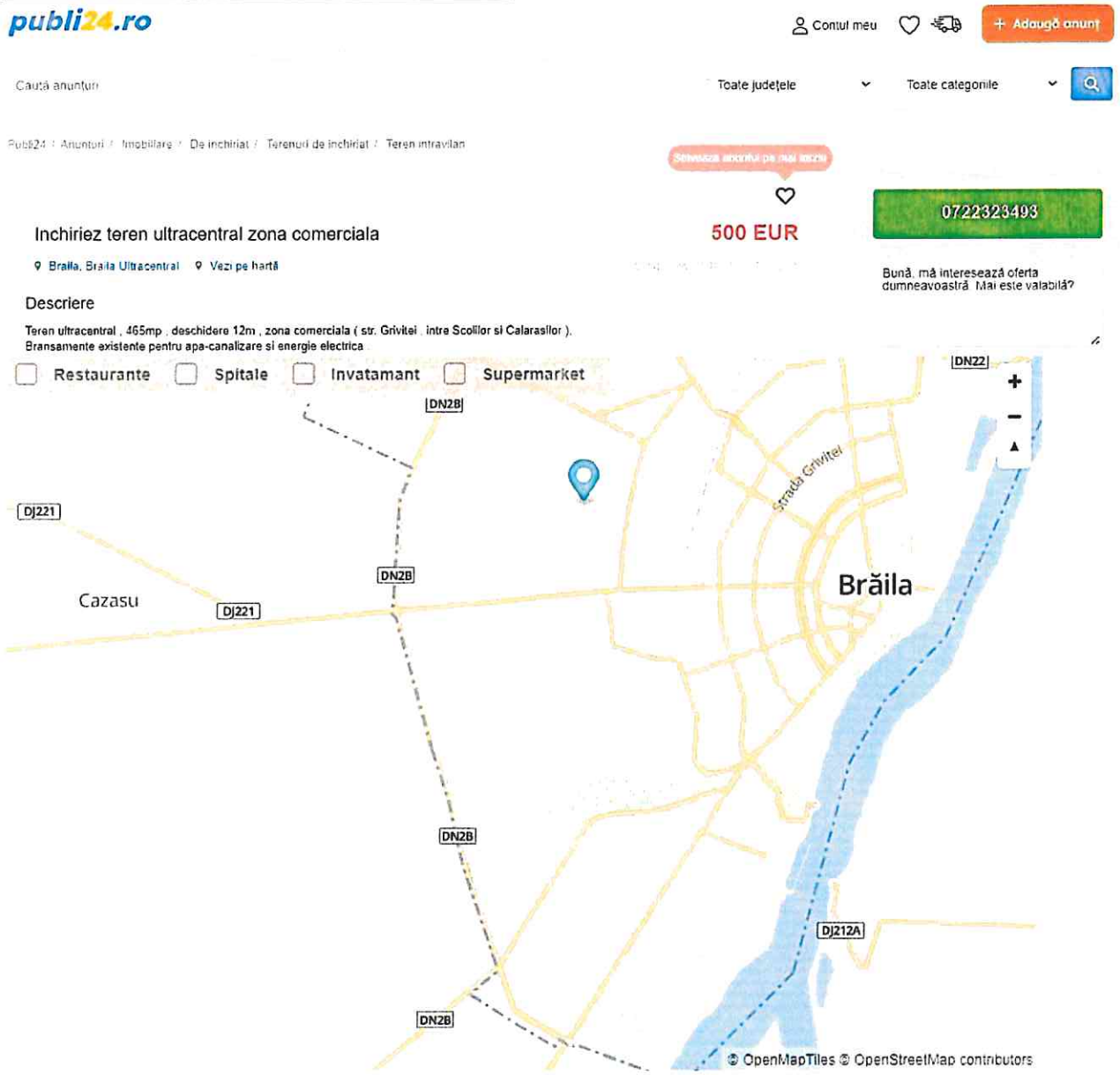
Distribuie anuntul pe

Descriere

Inchiriez teren suprafata 1800mp
intravilan
toate utilitatile
contract pe termen lung



Inchiriez teren intravilan • Braila, Braila - Publi24

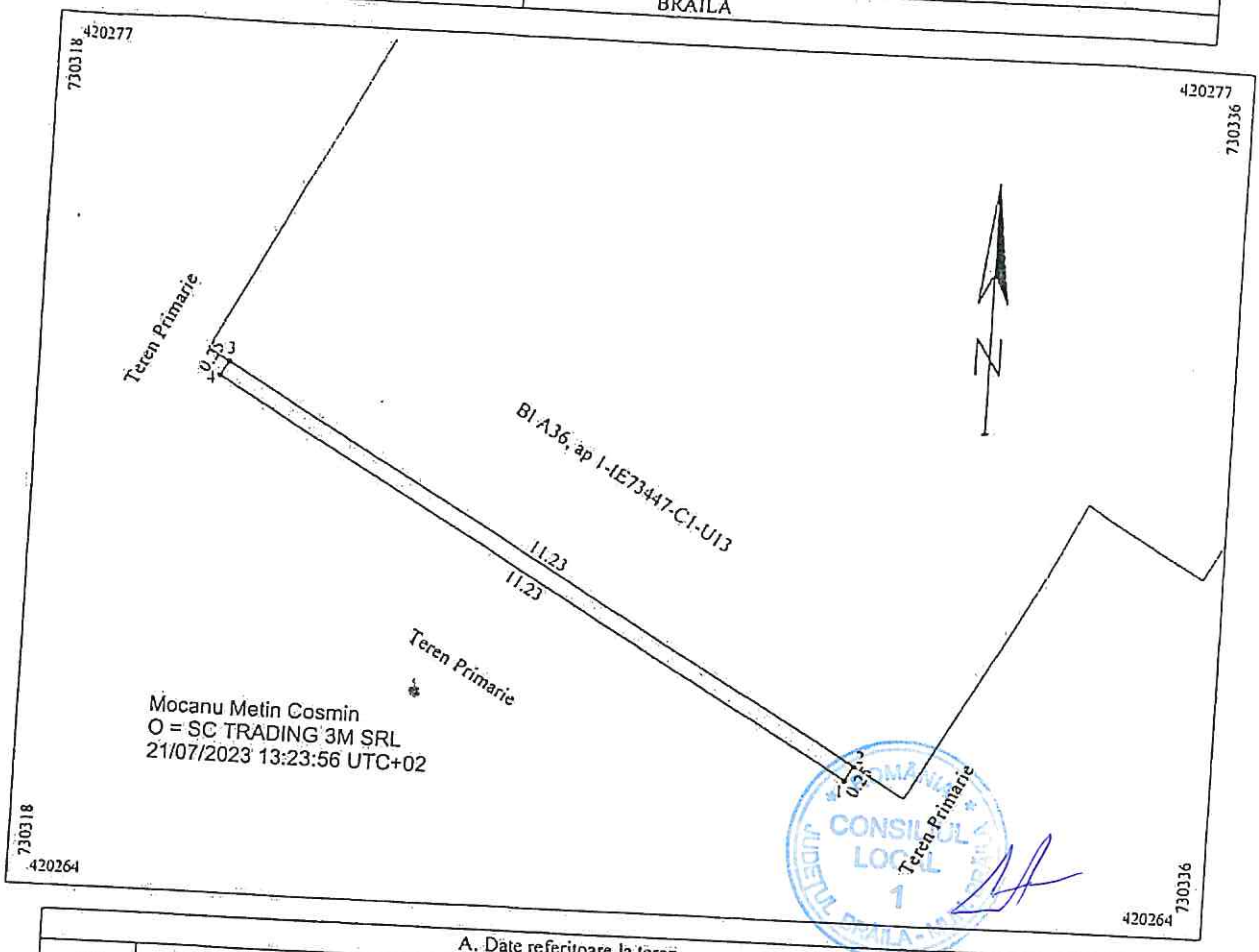


ANEXA NR. 6
LA HCLM NR 599 BL 10. 2023

ANEXA NR 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	65763 din data 21-07-2023
100214	3	Adresa imobilului
		Str. Simion Barnutiu nr 35, Bl A36, Sc 1, parter, adiacent Ap 1
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosirita	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3	limite materializate de constructie extindere aferenta apartamentului inscris in CF73447-C1-U13
	Total	3	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala real masurata a imobilului = 3 mp
Suprafata din acte = 3 mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
prin ing. Mocanu Metin Cosmin
Autorizatia seria RO-B-I nr 2022 E
Autorizatia seria RO-B-I nr 0956
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Data iulie 2023

Inspector
Carmen Vlas
Digitally signed by Carmen Vlas
Date: 2023.07.27 16:05:15 +03'00'