

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 106
din 29.02.2024

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, Direcției Juridic Contencios Administrație 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) și art.28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă 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 suprafață de 4,30 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Walter Măcăineanu nr. 1, bloc B1, sc. 3, adiacent apartamentului nr. 37, proprietatea domnului Ștefănescu Edward Cristian, pentru intrare în legalitate, construire și închidere balcon executat fără respectarea autorizației de construire nr. 330/20.04.2006, conform certificatului de urbanism nr.1007/28.08.2023 cu valabilitate până în 28.08.2024.

(2) Terenul ce se închiriaza figureaza la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 24/30.01.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **5,88 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 5,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, alea Policlinicii nr. 4, bloc G15, sc.5, adiacent apartamentului nr. 103, proprietatea domnilor Cazacu Gheorghe și Cazacu Gina, pentru extindere balcon pe terenul înscris în CF nr. 100537.

(2) Terenul ce se închiriaza figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 24/30.01.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **6,96 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

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

3. Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 4,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Comunarzi nr. 5, bloc A8, sc. 3, adiacent apartament nr.30, proprietatea domnului Chivu Viorel și Chivu Simona Cristina, pentru intrare în legalitate, modificare apartament și construire balcon prin nerespectarea autorizației de construire nr. 1056/30.08.1999.

(2) Terenul ce se închiriaza figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 24/30.01.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **4,30 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A.

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

Art.2 Prețurile contractelor de închiriere menționate la art. 1, punctele 1, 2 și 3, au fost stabilite potrivit raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A, prevăzut în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN OANCEA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

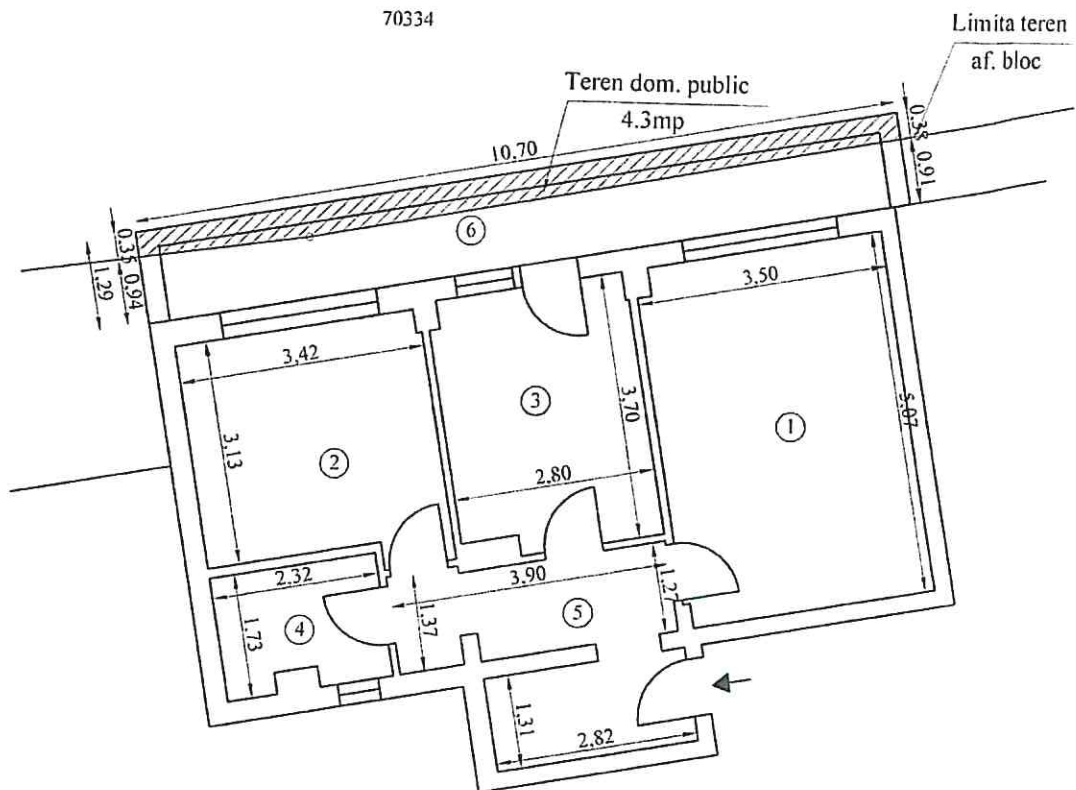
F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR.1

LA HCM NR. 106/29.02.20.
ANEXA Nr.12

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
1072	1733 mp	Loc. Braila, cart. Progresu, str. Walter Maracineanu nr. 1, bl. B1, sc.3, part., ap. 37.	
C F colectiva nr.	70334	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala: 70334 - C1 - U10 nr.cad.: 70334 - C1 - U10	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Sufragerie	17.6
2	Dormitor	11.1
3	Bucatarie	10.0
4	Baie	3.8
5	Hol	8.9
Suprafata utila = 51.4 mp		
6	Balcon S.c. balcon 13.8mp din care 9.5mp pe teren af. bloc si 4.3mp domeniu pub. ce face parte din NCP 100644	10.6
Suprafata totala = 62.0 mp		
Dreptul de folosinta asupra terenului indiviz de 14.32 mp din suprafata aferenta blocului, respectiv cota indiviza de 1.52%		

Executant. CERTIFICAT Mocanu Magdalena Mariana Ser. 100644 MOCANU MAGDALINA-MARIANA -1- CATEGORIA		Data
Receptionat.		Data



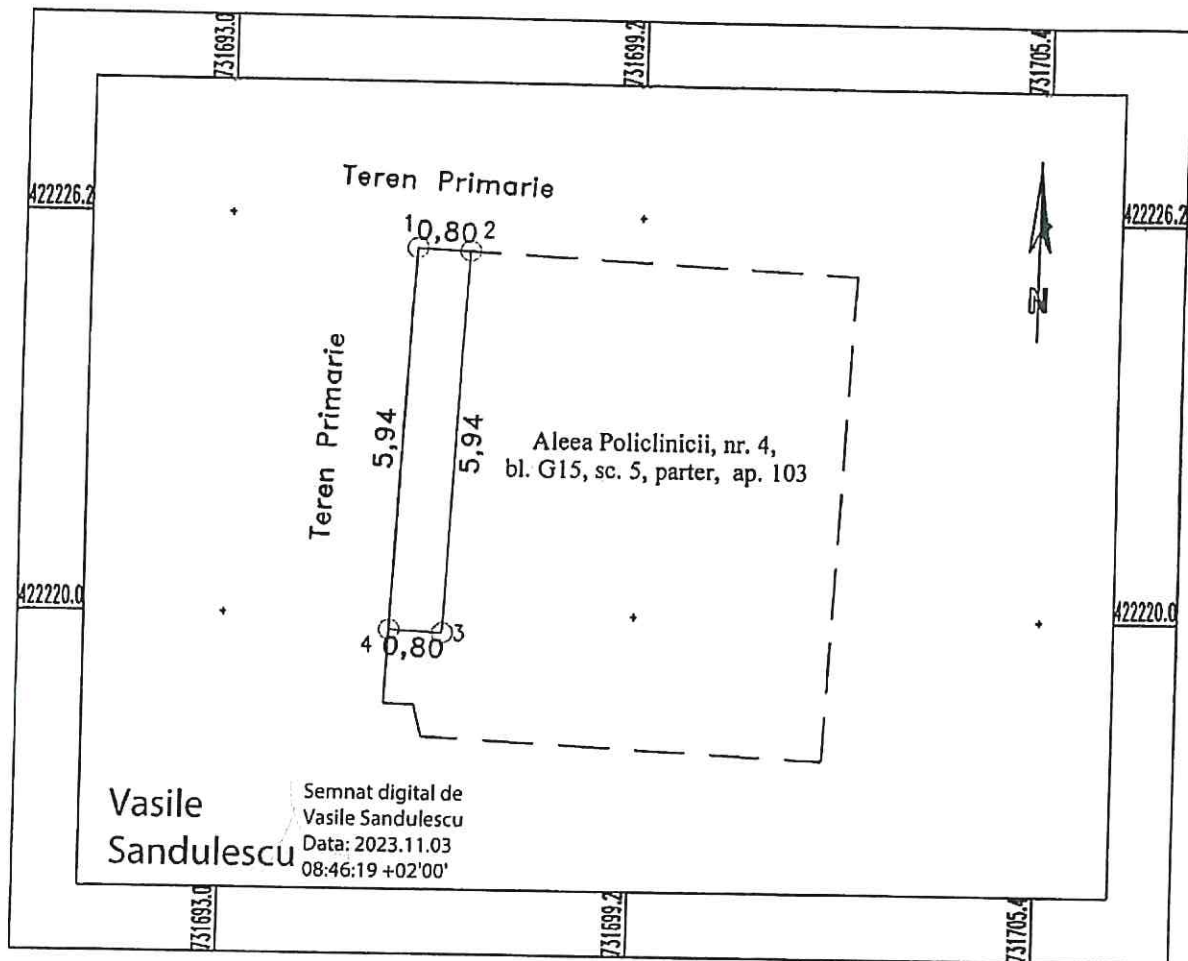
ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 106/29.02.2024

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

RGI 95653/2023

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100537	5	Intravilan Braila, Aleea Policlinicii, nr. 4, bl. G15, sc. 5, parter, adiacent apartamentului 103
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
I	Cc	5	Teren amplasat pe domeniul public
TOTAL		5	

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

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

Executant: Vasile Sandulescu CERTIFICAT Confirmarea executarii planului de amplasament si delimitare a terenului si a constructiilor, in conformitate cu actele cadastrale si planurile de constructii. Nr. 1237/10.08.2010 Semnatura si stampila VASILE SANDULESCU Data: 23.08.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila B.C.P.I.
---	--



ANEXA NR. 3

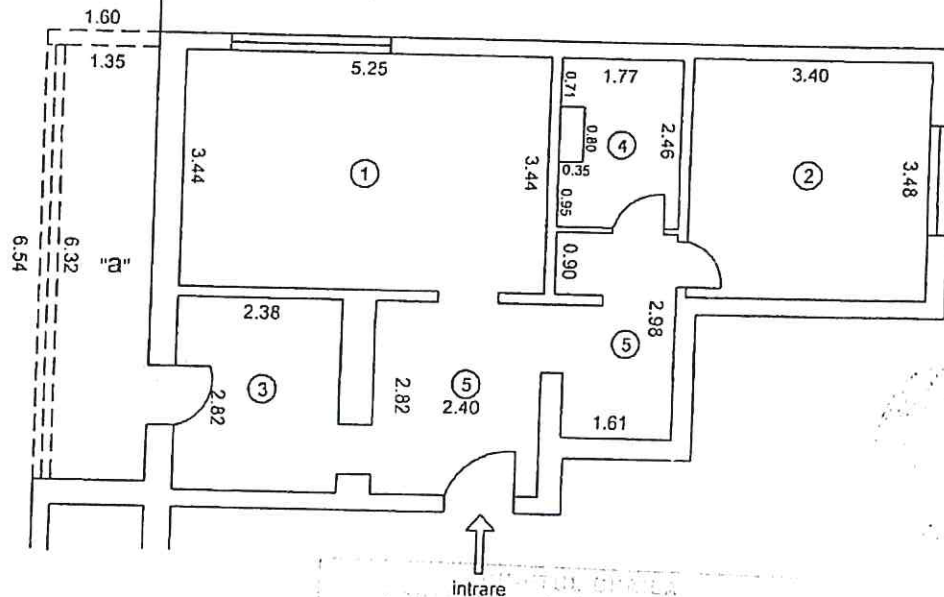
LA HELIX NR. 106/29.02.2024

Relevu apartament

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului		OCPI BRAILA
	52.60	Mun. Brăila, Cart. Buzăului Str. Comunarzi nr.5, bl. A8, sc.3, parter, ap. 30		RGI 73534/
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	BRAILA	
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala		



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	CAMERĂ DE ZI	18.06
2	DORMITOR	11.83
3	BUCĂTĂRIE	6.71
4	BAIA	4.07
5	HOL	11.93

Total suprafata utila = 52.60 mp

Pe teren există construit un balcon (notat cu "a") fără autorizație de construire, astfel:

- suprafata construită = 10.46 mp, din care: - 3.24 mp pe domeniul public
- 7.22 mp pe condominiu

După intabularea apartamentului, proprietarul va începe procedura de intrare în legalitate a acestei construcții.

Cota indiviza teren este 1,58% (14.61) mp in folosinta

Executant: Pfa ROCIU Gheorghe

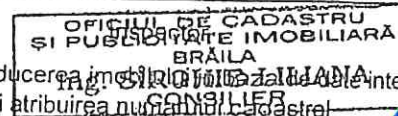
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Data: 09.10.2018

Semnatura si stampila

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral



Semnatura si parafa

Data 15.11.2018

Stampila BCPI



ANEXA NR. 4

LA HELM NR. 106/29.02.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2024

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

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets



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

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.
Cod Unic de Identificare: RO 26760786
Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010
Sediul: Blvd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, 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 stabilirea chiriei de piață a terenurilor ce aparțin domeniului public al Mun Brăila descrise în cuprinsul raportului

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

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

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

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp /lună	Chirie lei/mp/ lună
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4	0,86	4,30
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5	1,40	6,96
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3	1,18	5,88

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

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

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

Cu stimă,

Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA
Commercial Real Estate Services. Worldwide
APPRAISAL & VALUATION S.A.
RO 26760786 ; J40 / 3736 / 2010
București, Str. Gara Hărăstru, Nr. 2-4, Et. 6, Sector 2

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. 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	11
14. Declararea conformității cu SEV	11
III. PREZENTAREA DATELOR	13
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
2. Abordarea în evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
ANEXA 1 – DOCUMENTE	32
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	51
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	54
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	56

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	59357
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primăria Municipiului Brăila
Tip proprietate imobiliară:	Terenuri
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenurilor ce aparțin domeniului public identificate astfel:
Adresa proprietății imobiliare:	
Suprafață teren:	

Nr.crt.	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3



Chiria de piață:

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp /lună	Chirie lei/mp/ lună
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4	0,86	4,30
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5	1,40	6,96
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3	1,18	5,88

Data evaluării:	25.01.2024
Data inspecției:	24.01.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9767 LEI
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179
	Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295



I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

Membru Titular

Barză Geanina

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19295



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	Blvd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București
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 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

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

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

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

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Brăila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

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

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

3. Activul subiect al evaluării

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

Nr crt	Locație	Nr cad	Suprafața (mp)
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3

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 = 4.9767 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 25.01.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 25.01.2024

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 24.01.2024. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

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

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 7979/18.01.2024;
- Extras de Carte Funciara nr cerere 102215/24.11.2023;
- Memoriu tehnic din 19.12.2023 pentru teren -Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37);
- Extras de Carte Funciara nr cerere 82617/21.09.2023;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Plan de incadrare in zona;
- Extras de Carte Funciara nr cerere 95653/03.11.2023;
- Extras de plan cadastral nr cerere 95653/03.11.2023;

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

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

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

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

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

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, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

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 Blvd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București.
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 achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra următoarelor terenuri:

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3

1.2. Proprietar și situația juridică

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

Imobilele sunt deținute de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenurile sunt identificate astfel:

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3

1.4. Sarcini

Conform extraselor de Carte Funciară mai sus menționate, 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 terenurile erau libere.

1.6. Identificare

Identificarea imobilelor s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, planuri de amplasament, pe baza numerelor cadastrale introduse pe platforma ancpi și cu ajutorul adreselor poștale.

1.7. Acces

Accesul la proprietățile imobiliare subiect se realizează din drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este reședința județului Braila, situat în sud-estul României, în Campia Română, unul dintre cele mai mari porturi din România, este situat la 200 km nord-est de București.

Braila a fost destinată să fie primul port maritim al Dunării, 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 suprafața orasului este redusă (aproximativ 3500 ha) și numărul populației este mare, peste 220 000 locuitori, Brăila se înscrie în rețeaua urbană din România în cadrul orașelor cu mare densitate a populației. La 1 iulie 2008, populația județului Brăila număra 362352 locuitori, din care 235478 locuitori în mediul urban și numai 126874 în mediul rural.

Dezvoltarea economică intensă a municipiului Brăila, începe cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatră ale portului, precum și prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare și altele de natură industrială. În contextul actual, activitatea și producția industrială din economia națională, ca și cea din economia locală, în pofida existenței unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potențial uman, precum și a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reușit încă identificarea unui model optim strategic care să conducă la o dinamică substanțială și continuu ascendentă. Apreciem că activitatea industrială detine o pondere importantă în economia municipiului Brăila.

Dintre activitățile industriale ale municipiului Brăila cu relevanță sunt: confecțiile, construcțiile metalice, metalurgie, mașini și echipamente, producția și distribuția de energie electrică, alimentară și băuturi, mobilier și articole de mobilă, etc.

2.2. Zona

Proprietățile supuse evaluării sunt amplasate în zonele mediane ale municipiului Brăila, fiind amplasate adiacent parterului blocurilor 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 rezidențială, 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	Locație	Nr cad	Suprafața (mp)
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilelor s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, planuri de amplasament, pe baza numerelor cadastrale introduse pe platforma anapi și cu ajutorul adreselor poștale.

3.3. Caracteristici topografice

Terenurile au forme regulate/neregulate și sunt plane. Forma terenurilor 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 planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor puse la dispoziție, imobilele au 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

Piața Imobiliară din România 2023-2024

Generalități

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional.

Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor.

În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare.

Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

Activitatea Tranzacțională: Declin în S1 și Recuperare în S2

În prima jumătate a anului 2023, piața imobiliară a cunoscut o scădere semnificativă a interesului pentru achiziții de proprietăți, fenomen generat de creșterea ratelor dobânzilor. Cu toate acestea, o recuperare remarcabilă a avut loc în a doua jumătate a anului, fiind alimentată de o creștere semnificativă a împrumuturilor ipotecare, cu precădere începând din luna august. Acest reviriment a contribuit la conturarea unei perspective mai pozitive pentru segmentul rezidențial al pieței imobiliare. În prima fază a anului, creșterea costurilor de împrumut a determinat o descreștere a apetitului pentru achiziții imobiliare, iar această tendință a fost simțită la nivelul întregii piețe. Totuși, evoluția pozitivă din cea de-a doua jumătate a anului a fost impulsată de o redresare puternică a pieței creditelor ipotecare, marcând o schimbare semnificativă în comportamentul cumpărătorilor. Activitatea dominantă fiind cea a achizițiilor de locuințe și

terenuri. Această recuperare remarcabilă a contribuit la restabilirea încrederii în sectorul imobiliar, indicând o adaptare rapidă a pieței la condițiile economice și la schimbările din mediul financiar. Împrumuturile au devenit un motor esențial al activității în piața imobiliară, furnizând cumpărătorilor resursele financiare necesare pentru a-și realiza aspirațiile locative. Prin urmare, această redresare a adus cu sine o perspectivă îmbunătățită pentru industria imobiliară, sugerând că adaptabilitatea și dinamismul pieței pot contracara cu succes provocările inițiale. Această schimbare de paradigmă ar putea reprezenta un punct de cotitură pozitiv în contextul evoluțiilor pieței imobiliare din anul 2024.

Evoluția valorilor de tranzacționare

Pe parcursul întregului an 2023, piața imobiliară din România a experimentat creșteri semnificative de prețuri, fenomen resimțit mai ales în marile orașe precum București, Timișoara, Iași, cu o creștere mai pronunțată de 10%-15% în orașe de rangul doi precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște. Această evoluție a indicat o tendință generală de creștere a valorilor proprietăților, evidențiind o cerere susținută și un interes crescut din partea cumpărătorilor. Specialiștii din domeniul imobiliar anticipează o continuare a acestei tendințe în 2024, prognozând o creștere medie treptată a prețurilor de 4 - 8 %. Această previziune reflectă încrederea în stabilitatea și atractivitatea pieței imobiliare românești. De asemenea, această prognoză include și o majorare suplimentară de 4%, generată de creșterea TVA-ului pentru vânzările de apartamente noi. Acest aspect ar putea influența comportamentul cumpărătorilor și ar putea avea un impact semnificativ asupra dinamicii pieței, determinând ajustări în strategiile de achiziții și vânzări. Este de așteptat ca aceste schimbări să genereze discuții și adaptări din partea actorilor implicați în sectorul imobiliar.

Performanța Pieței: Declin în S1 la o Redresare la 12 Luni. Vârful în Noiembrie

Piața imobiliară a demonstrat o notabilă reziliență, recuperându-se și înregistrând noi recorduri în noiembrie, care a devenit luna de vârf pentru tranzacții. Această adaptabilitate a pieței poate fi atribuită, în parte, influenței pozitive a ratelor dobânzilor scăzute menționate, care au creat un mediu favorabil pentru tranzacțiile imobiliare.

Rezultatele de la sfârșitul anului, cu o creștere de 4% în tranzacții față de noiembrie din anul precedent, subliniază stabilitatea și interesul susținut al participanților pe piața imobiliară. Bucureștiul și principalele județe au jucat un rol deosebit în această performanță, raportând cele mai mari numere lunare de tranzacții în întregul an 2023. Acest lucru poate fi influențat de diversitatea ofertei imobiliare, infrastructura dezvoltată și o cerere susținută din partea cumpărătorilor și investitorilor.

Analizând evoluția pieței imobiliare pe parcursul anului 2023, observăm că, deși s-a consemnat o scădere semnificativă de aproximativ 20% în volumul de tranzacții în prima jumătate a anului, declinul s-a moderat considerabil la aproximativ 10% la finalul anului. Acest fenomen poate fi interpretat ca un semn al capacității pieței de a se adapta și de a se ajusta în fața schimbărilor condițiilor economice și financiare.

Bucureștiul a înregistrat o scădere mai semnificativă, ceea ce poate reflecta în mare parte influențele locale sau specifice. Cu toate acestea, este important să notăm că principalele județe au raportat declinuri apropiate sau chiar inferioare mediei naționale, subliniind variația și rezistența diferitelor piețe regionale. Județul Brașov, a ieșit în evidență ca fiind cel mai performant, înregistrând o scădere de aproape 1% la numărul tranzacții. Acest rezultat poate fi atribuit unor factori precum atractivitatea regiunii pentru cumpărători sau investitori, deschiderea aeroportului care a generat un nou segment de clienți, infrastructura dezvoltată sau o mai mică sensibilitate la fluctuațiile pieței. Este esențial să se continue monitorizarea și analiza contextului economic și a factorilor locali care ar putea influența evoluția pieței imobiliare. Chiar și într-un an cu provocări inițiale, capacitatea pieței de a-și reveni și de a se ajusta oferă o perspectivă optimistă pentru viitorul acestei industrii.

Activitatea de Credite Ipotecare și Autorizații de Construcție

Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel

împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare. Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

Investițiilor Directe Străine (IDS) în România - 2023

Scăderea semnificativă a Investițiilor Directe Străine (IDS) în România în perioada ianuarie-Decembrie 2023 reprezintă un aspect important care poate fi analizat în contextul mai larg al economiei și al climatului de investiții. Conform datelor furnizate de Banca Națională a României, participațiile la capital au reprezentat aproximativ 5,83 miliarde de euro, însoțite de împrumuturi intra-grup în valoare de 776 de milioane de euro. Aceste fapte coincid cu provocările în continuare de a atrage investitori străini în țară.

Participațiile la capital au reprezentat o parte semnificativă din IDS, totalizând aproximativ 5,83 miliarde de euro, în timp ce împrumuturile intra-grup au însumat 776 de milioane de euro. Această structură a investițiilor poate reflecta interesul investitorilor în a-și consolida pozițiile în afacerile existente sau în a iniția noi proiecte în țară. Un aspect notabil este scăderea IDS coroborată cu provocările pe care România le întâmpină în continuare în atragerea investitorilor străini. Acest fenomen poate fi influențat de mai mulți factori, inclusiv stabilitatea economică locală și globală, politica internă și externă, infrastructura, reglementările fiscale și de mediu, precum și competitivitatea pieței muncii. Pentru a îmbunătăți climatul de investiții, autoritățile române pot lua în considerare măsuri pentru îmbunătățirea infrastructurii, simplificarea proceselor de reglementare, reducerea birocrăției și promovarea unui mediu de afaceri stabil și predictibil. Evaluarea și abordarea acestor aspecte pot contribui la revitalizarea atragerii de investiții străine în România în viitor.

Prognoze pentru 2024: Scădere dobânzi și Impact Fiscal

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată a dobânzilor este privită ca un factor pozitiv pentru piața imobiliară, deoarece ratele mai scăzute pot stimula cererea pentru achiziții de locuințe și investiții imobiliare.

Continuarea creșterii economice, combinată cu scăderea ratei dobânzilor, este anticipată să contribuie la o perspectivă pozitivă pentru piața imobiliară românească în 2024. Astfel, se așteaptă că cumpărătorii și investitorii să beneficieze de un mediu financiar favorabil pentru accesarea creditelor ipotecare și pentru implicarea în tranzacții imobiliare.

Cu toate acestea, prognozele pentru 2024 sunt însoțite de precauții, deoarece există semne de incertitudine în dinamica economică și imobiliară. Un factor important care contribuie la această incertitudine este programarea unor modificări fiscale în ianuarie 2024, inclusiv creșterea TVA-ului. Aceste schimbări fiscale pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, conducând la ajustări în prețurile de vânzare ale noilor locuințe și influențând comportamentul cumpărătorilor. Pe de altă parte, prețul materialelor de construcții se menține încă destul de ridicat și nu se întrezăresc perspective de ajustare. Așa că este posibil ca această creștere să contrabalanseze iar prețurile imobilelor să nu scadă.

În concluzie, piața imobiliară din România se află într-o fază de adaptare la schimbările anticipate în ceea ce privește ratele dobânzii, costul materialelor de construcții, al manoperei cât și modificările fiscale. Este crucial să se monitorizeze îndeaproape aceste evoluții și să se adopte strategii flexibile pentru a gestiona eventualele impacturi și oportunități care vor apărea în cursul anului 2024.

Piața Terenurilor pentru Dezvoltare

Anul 2023 a debutat cu o desfășurare mai lentă a evenimentelor. Cu toate acestea, investitorii și-au păstrat un nivel activ de participare pe întreg parcursul ultimelor luni ale anului, fie din dorința unora de a finaliza tranzacții înainte de încheierea exercițiului fiscal al anului 2023, fie din considerente legate de eficiența fluxului de numerar, dat fiind nivelul dobânzilor. În ansamblu, numărul de tranzacții a înregistrat o ușoară scădere comparativ cu anii precedenți, însă interesul pentru achiziții a rămas constant.

Printre participanții activi s-au numărat companii notabile precum Dedeman, Vastint, One United, Speedwell și Kaufland. Este demn de menționat faptul că ponderea majoră a acestor tranzacții s-a înregistrat în zona București-Ilfov. În ceea ce privește tranzacțiile semnificative de terenuri înregistrate în 2023, evidențiem achizițiile platformelor Helitube și Filan din Vergului, dobândite de Kaufland, Lidl și Hornbach, precum și achiziția Vastint asupra terenului Aktor de la Timpuri Noi, în proximitatea Musette. Printre tranzacțiile mai recente se numără și cea încheiată de One United, care a achiziționat fosta proprietate Vulcan din zona Progresului, precum și terenul aparținând CPI pentru dezvoltare de birouri în zona Dimitrie Pompeiu. În plus, Speedwell a efectuat o achiziție de teren în zona Aviației, iar Biofarm a vândut terenul din Iancu de Hunedoara.

Tranzacțiile notabile se completează cu achiziția din Brașov, unde primăria a dobândit 50 de hectare, inclusiv fosta platformă CET Brașov, și cu cea din Cluj, unde Hexagon a achiziționat fosta platformă Tehnofrig într-o tranzacție evaluată la 30-40 de milioane de euro, marcând cea mai semnificativă tranzacție imobiliară din Cluj până în prezent.

1. 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.

2. 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.

3. 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 în 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 regăsi și în grila de piață.

4. 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.

5. 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 legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea comercială 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.

Evaluatoarea 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 achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

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

Estimarea chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piață am utilizat metodologia capitalizării 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 asemănări și diferențieri.

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

În cazul de față 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 comparabile 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 vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi 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 proprietății estimată prin analiza de piață asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect, am determinat venitul net din exploatare utilizând formula de calcul $VNE = V * c$

- Rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, a fost considerată de 6,5%, fiind aleasă din rapoartele de piață ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate în conformitate cu hotărârea consiliului local cu privire la nivelul taxelor și impozitelor.
- Venitul brut potențial a fost estimat prin însumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

1). Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 4 mp, parte din teren identificat cu nr cadastral 100404, situat în Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30), Brăila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Str Comunarzi	zona Radu Negru	str. Spiru Haret intersectie str Eftimie Murgu	strada Grigore Alexandrescu intersectie str Castanului
Data anunt/tranzactie	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
Utilizare actuala	liber	liber	constructie demolabila	constructie demolabila
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	4	1073	435	257
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)	-	140	195	130
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Str Comunarzi	zona Radu Negru	str. Spiru Haret intersectie str Eftimie Murgu	strada Grigore Alexandrescu intersectie str Castanului
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	constructie demolabila	constructie demolabila
Comparabilitate		similara	inferioara	inferioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	4	1073	435	257
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		7	5	5
Inferioara		0	1	1

Superioara		2	3	3
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
B	195	superioara
A	140	superioara

Proprietatea evaluata		
C	130	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp)	135
Marja de negociere	15,00%
Valoarea ajustata (euro/mp)	117

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	4,00
Pret obtenabil proprietate	470
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	31
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,59
Venit brut efectiv	31
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	42
Chirie/luna	3
Chirie/mp/luna euro	0,86
Chirie/mp/luna lei	4,30

2). Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 5 mp, parte din teren identificat cu nr cadastral 100537, situat în Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103), Brăila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Aleea Policlinicii	Piata Luminii	strada Plevnei	strada Grivitei
Data anunt/tranzactie	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	5	320	247	465
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)	-	281	223	215
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Aleea Policlinicii	Piata Luminii	strada Plevnei	strada Grivitei
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
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	320	247	465
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	281	superioara
B	223	superioara

Proprietatea evaluata		
C	215	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp)	219
Marja de negociere	15,00%
Valoarea ajustata (euro/mp)	190

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	5,00
Pret obtenabil proprietate	952
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	62
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	1,08
Venit brut efectiv	63
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	84
Chirie/luna	7
Chirie/mp/luna euro	1,40
Chirie/mp/luna lei	6,96

2). Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 4,3 mp, parte din teren identificat cu nr cadastral 100644, situat în Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37), Brăila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	str Walter Maracineanu	Zona Centrala	Strada Plevnei	strada Grivitei
Data anunt/tranzactie	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	4,3	319	247	465
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)	-	156	223	215
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	str Walter Maracineanu	Zona Centrala	Strada Plevnei	strada Grivitei
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
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)	4,3	319	247	465
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		7	6	6
Inferioara		0	0	0
Superioara		2	3	3
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
B	223	superioara
C	215	superioara

Proprietatea evaluata		
A	156	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp)	186
Marja de negociere	15,00%
Valoarea ajustata (euro/mp)	161

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	4,30
Pret obtenabil proprietate	694
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	45
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,64
Venit brut efectiv	46
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	61
Chirie/luna	5
Chirie/mp/luna euro	1,18
Chirie/mp/luna lei	5,88

Centralizatorul chiriilor de piață:

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp /lună	Chirie lei/mp/ lună
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4	0,86	4,30
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5	1,40	6,96
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3	1,18	5,88

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiriile de piață estimate prin abordarea prin venit:

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp /lună	Chirie lei/mp/ lună
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4	0,86	4,30
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5	1,40	6,96
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3	1,18	5,88

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 urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin venit la:

Nr crt	Locatie	Nr cad	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp /lună	Chirie lei/mp/ lună
1	Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)	100404	4	0,86	4,30
2	Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)	100537	5	1,40	6,96
3	Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)	100644	4,3	1,18	5,88

(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
PRIMĂR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila
Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmbra@pmbra.ro arhitectsefa@pmbra.ro www.primariabr.ro

Nr. 2902 / (16.09.2023)

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, perfectat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 31, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, *privind stabilirea valorii în vederea încheierii unei donații de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, pentru construcții tip balcon (deșapfund).*

Elementele de identificare, ce vor face obiectul perfectării unui contract de achiziție sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Succesul cupl	Locație	NCP	Documente justificative
1.	4	Str. Cernuțarii nr. 5, Bl. A8, sc. 3, parter (teren adiacent ap. 30)	100404	Extras de Carte Funciară nr. 005404 Brăila, Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Plan de înregistrare în zonă
2	5	Aleea Policlinicii nr. 4, Bl. G15, sc. 5 parter (teren adiacent ap. 103)	100547	Extras de Carte Funciară nr. 100547 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Plan de înregistrare în zonă
3	4,39	Cartier Progresul, str. Walter Mărcheșanu nr. 1, bl. B1, sc. 3, parter (teren adiacent ap. 37)	00644	Extras de Carte Funciară nr. 00644 Brăila, Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Plan de înregistrare în zonă Măsurători Tehnice

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, înțelegem prezentei note de comandă cu nr. 31, următoarele documente:

Extras de Carte Funciară și Planul de amplasament și delimitare a imobilului

Vă mulțumim pentru colaborare!



PRIMĂR,
Viorica DUMBRĂȘCOMIR

ARHITECT ȘEF,
Cristina LILIA ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.T. C.A.P.,
Radu BĂRȘTANU



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100944 Brăila

Nr. carte 102215
Data 24
Luna 11
Anul 2023

Cod verificare
00147563305



Semnat: cu semnatura
electronică edinea, C.F.L.
4852801 și eIDAS

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Brate, Str. Otiliei Dolzescu, Jud. Brăila, teren cuprins între 80-81-82-83-84-85-86-87-88

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100644	1 409	Teren nelimitat; pavament format din 2373mp suprafață cerească, 115mp suprafață înaltă și 2965 suprafață apă și apă

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
102215 / 24/11/2023	
Act Administrativ nr. 126099, din 16/08/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 355, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2021 emis de MUNICIPIUL BRAILA;	
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CF:4205670, DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

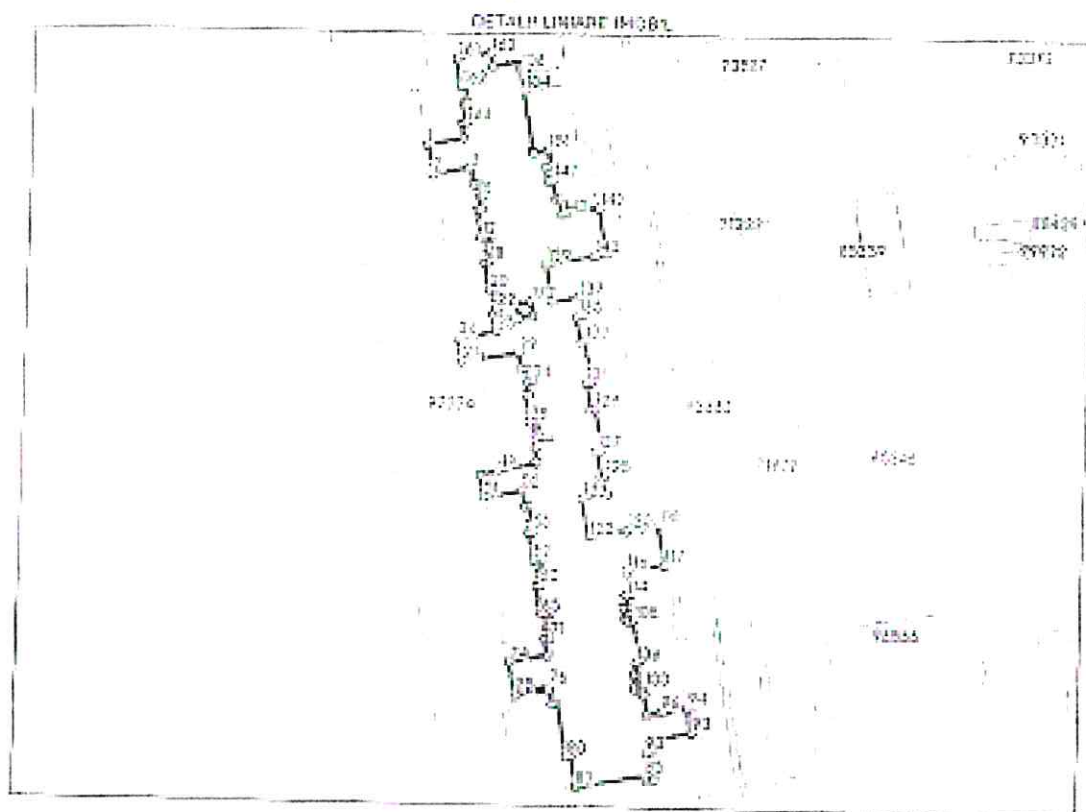
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciars Nr. 100644 Comuna/Dreg/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Informații
100644	7.409	Parcelă formată din 223 mp suprafață carosabilă, 115 mp suprafață împănșă și 3085 mp suprafață spațiu verde.

* Suprafața este determinată în planșă de protecție la scară 1:500.



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Statut	Suprafața (mp)	Parcelă	Parcelă	Nr. loturi	Observații / Informații
1	teren construcții	DA	7.409	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.328	2	3	13.233	3	4	5.873
4	5	1.553	5	6	0.796	6	7	1.636
7	8	4.029	8	9	1.489	9	10	4.016
10	11	1.478	11	12	9.633	12	13	1.1
13	14	0.733	14	15	1.352	15	16	4.207
16	17	1.413	17	18	4.243	18	19	1.387
19	20	9.631	20	21	1.507	21	22	6.967

Carta Funcției Nr. 100644 Comuna/Oraș/Municipiu Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
29	33	1.924	23	24	1.503	24	25	5.911
43	26	13.25	26	27	8.227	27	28	6.447
20	29	13.294	29	30	5.728	30	31	1.439
31	32	0.834	32	33	1.746	33	34	4.052
34	35	1.632	35	36	4.260	36	37	1.319
37	38	9.309	38	39	1.538	39	40	0.883
40	41	1.426	41	42	3.996	42	43	1.351
43	44	4.186	44	45	0.9	45	46	4.742
46	47	6.6	47	48	1.009	46	49	13.18
49	50	5.982	50	51	7.814	51	52	13.193
52	53	5.846	53	54	1.498	54	55	9.026
55	56	1.492	56	57	9.618	57	58	1.434
58	59	0.866	58	60	1.13	60	61	4.075
61	62	1.155	62	63	4.090	63	64	1.518
64	65	9.712	65	66	1.494	66	67	0.897
67	68	1.209	68	69	3.88	69	70	1.192
70	71	4.125	71	72	1.610	72	73	5.752
73	74	19.32	74	75	10.845	75	76	11.937
76	77	9.057	77	78	1.485	78	79	0.747
79	80	18.252	80	81	1.762	81	82	10.648
82	83	0.744	83	84	3.371	84	85	19.943
85	86	1.954	86	87	3.059	87	88	5.024
88	89	1.686	89	90	4.518	90	91	1.645
91	92	4.301	92	93	14.744	93	94	8.701
94	95	8.091	95	96	0.9	96	97	4.38
97	98	6.061	98	99	0.11	99	100	13.40
100	101	1.441	101	102	1.169	102	103	1.424
103	104	9.795	104	105	1.392	105	106	4.159
106	107	1.474	107	108	14.463	108	109	1.538
109	110	0.914	110	111	1.348	111	112	3.984
112	113	1.451	113	114	4.21	114	115	1.485
115	116	8.172	116	117	13.246	117	118	13.908
118	119	5.388	119	120	5.248	120	121	0.132
121	122	13.596	122	123	13.279	123	124	9.05
124	125	6.469	125	126	1.54	126	127	0.817
127	128	1.491	128	129	14.48	129	130	1.483
130	131	9.005	131	132	1.486	132	133	14.479
133	134	1.456	134	135	8.076	135	136	1.477
136	137	6.408	137	138	9.295	138	139	13.172
139	140	16.648	140	141	4.207	141	142	16.021
142	143	13.031	143	144	5.071	144	145	1.453
145	146	1.021	146	147	6.25	147	148	1.719
148	149	5.02	149	150	1.872	150	151	5.451
151	152	5.039	152	153	0.707	153	154	21.218
154	155	6.8	155	156	1.367	156	157	1.710
157	158	2.643	158	159	11.284	159	160	4.566
160	161	11.376	161	162	9.647	162	163	1.288
163	164	5.665	164	165	1.266	165	166	6.989
166	167	1.465	167	168	5.003	168	169	13.043
169	170	68.434	170	171	5.096	171	172	4.077
172	173	5.097	173	1	4.977			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție 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. 100044 Comuna Chisnău Municipiul Brăila
Certific că prezentul extras corespunde cu acțiunile înregistrate în cartea funciară originală, păstrată de birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru doborâtarea succedunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

Se achită taxă de 0 RON , pentru serviciul de publicitate anuală cu codul nr. 211.

Oteta soluționării,
19-12-2023

Asistent Registrator
ALINA DUMITRU

Referent

Data eliberării

19-12-2023

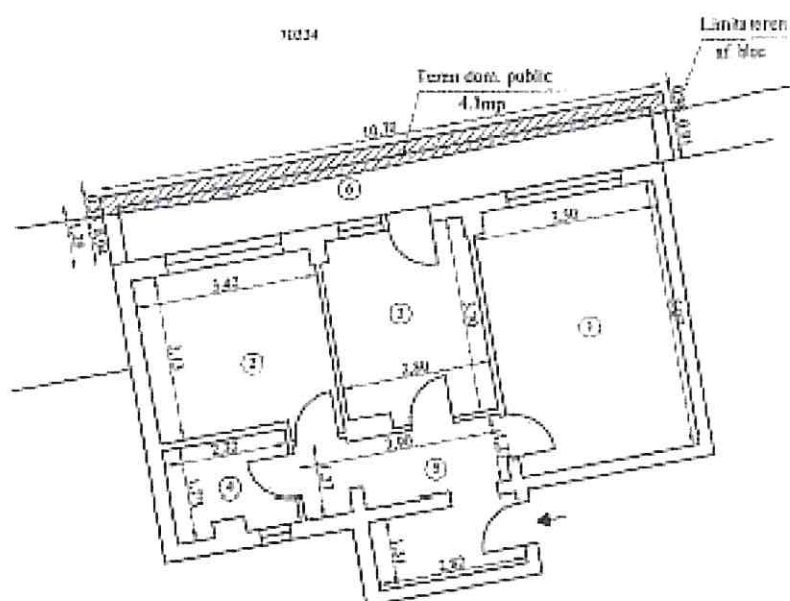
Imprata și semnatura

Imprata și semnatura

ANEXA Nr.12

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
1072	1753 mp	Loc. Braila, cart. Progresu, str. Walter Mironoviciu nr. 1, bl. U1, sc.3, part. ap.37.
C.P. colectiva nr.	70534	UAT BRAILA
Cad. unitate individuala (U)		CP individuale: 70334 - C1 - U19 masad: 70334 - C1 - U10



Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata incalzire
1	Sotagaria	17.6
2	Decorata	11.1
3	Decorata	10.8
4	Bata	3.8
5	Hol	8.9
Suprafata totala = 51.4 mp		
6	Balcon	10.6
5 sc. incalzire 13.8 mp din care 9.5 mp pe teren sf. bloc si 4.3 mp pe teren pub. ce face parte din MCP 100644		
Suprafata totala = 62.0 mp		
Dreptul de folosinta asupra terenului inchiriat de 18.32 mp din suprafata terenului blocului, respectiv zona inchiriat de 1.57%		

	Data 19.12.2023
Descrierea:	Data:

MEMORIU TEHNIC pentru atestarea bunurilor imobile

Denumire imobil : teren,

Amplasament : jud. Braila, mun. Braila, teren aferent balcon amplasat in Mun. Braila, str. Walter Maracineanu nr. 1, bl. B1, sc.3, parter adjacent ap. 37.

Situatia cadastrala:

- teren aferent balcon amplasat in Mun. Braila, str. Walter Maracineanu nr. 1, bl. B1, sc.3, parter adjacent ap. 37.

Situatie factica:

- terenul descris este necesar pentru inscrierea in Cartea Funciara a balconului ce este construit pe acesta.

Descrierea imobilului:

- teren aferent balcon amplasat in Mun. Braila, str. Walter Maracineanu nr. 1, bl. B1, sc.3, parter adjacent ap. 37, reprezentand teren necesar pentru inscrierea in Cartea Funciara a balconului ce este construit pe acesta

Concluzii:

Propunem ca Primaria mun. Braila sa certifice ca fiind domeniu public terenul in suprafata de 4.3mp aferent balcon amplasat in Mun. Braila, str. Walter Maracineanu nr. 1, bl. B1, sc.3, parter adjacent ap. 37.

Sunt anexate memoriu tehnic;

- plan de incadrare in zona (amplasament);
- plan situatie;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului in suprafata de 4.3 mp;
- calcul suprafete.

Data,
19.12.2023

Intocmit,
ing. Mocanu Magdalena Mariana





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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100404 Brăila

Nr. carte 02607
Zonă 25
Luna 09
Anul 2023



Semnat cu semnatura
electronică adresă: cf. L
455/2004 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Str. Comunarzi Nr. 5, Bl. AB, Sc. 3, Et. P, Jud. Brăila, teren adiacent ap.30

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	100404	4	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
02607 / 21/09/2023	
Act Administrativ nr. 130359, din 30/08/2023 emis de PRIMĂRIA BRAILA, notarea nr.325/30.08.2011 CL. MUN. BRAILA;	
B1	A1
Hotărâri de Guvern privind bunurile aparținând domeniului public, deținut prin Lege, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF 4205570, -domeniu public	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară nr. 100464 Comuna/Craiova/Municipiul Brăila

Certific că prezenta extras corespunde cu poziția în vedere 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 debaterarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

Se a achitat taxatul de 0 RON, la pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12.10.2023

Data eliberării

12.10.2023

Asistent Registratură,

FELICIA SIDER

(nume și semnătură)

Referent,

(nume și semnătură)

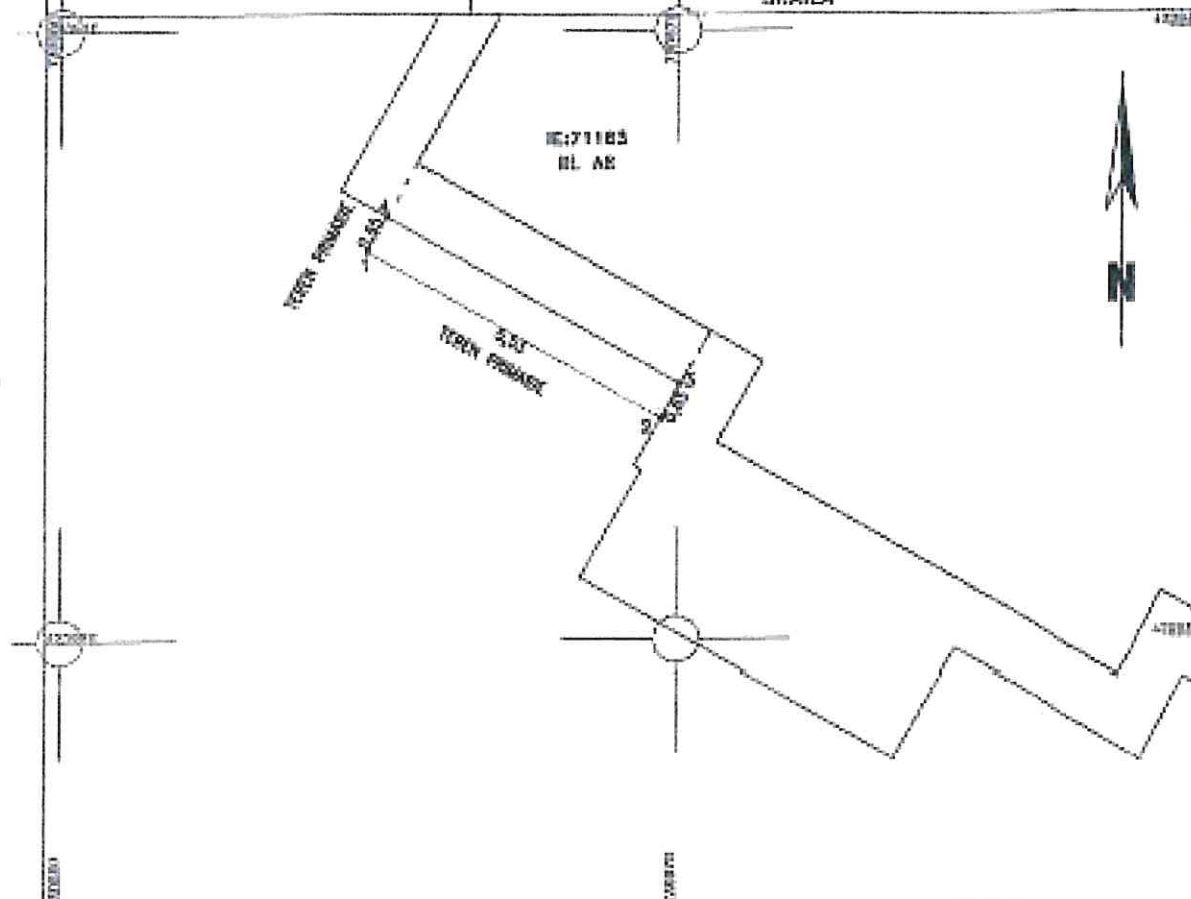
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

82517 din data 11-07-2011

Nr.cadastral	Supr. masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
1504034	4	MUN BRAILA, STR. COMUNARZI, NR.5, (Bl. AB, Sc.3, parter - teren adiacent ap. 30)

Carta Funciara Nr.	Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	Ca	4	Teren adiacent ap. 30 inregistrat in CF71163-C3-V14/BRAILA
TOTAL		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Meniuni
-	-	-	-

Suprafata totala masurata = 4 mp

ANEXA 1 RAZVAN AL. IONANESCU 30 ZACONSTRUIT SRL Serie 80-8-1, Nr.3374/2011 Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înscrinerii documentelor cadastrale, și corectitudinea conținutului și realității din teren. Data: SEPTEMBRIE, 2011 Semnatura	Executant ANEXA 2 RAZVAN AL. IONANESCU 30 ZACONSTRUIT SRL Serie 80-8-1, Nr.3374/2011 Confirma corectitudinea numerelor cadastrale și înregistrarea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara Semnatura
---	--

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

STR. COMUNARZI, NR.5, BLA8, SC.3, PARTER, AP.30, MUN. BRAILA





Incheiere Nr. 95653 / 03-11-2023



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

Desarul nr. 95653 / 03-11-2023

INCHEIERE Nr. 95653

Inspector: Lidia-Ana-Maria Jianu
Registrator: CARMEN MIHAELA DRAGOMIR
Asistent registrator: PETRUTA TURJAC

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 PRIMARIA BRAILA;
-Act Administrativ nr.148286/05-10-2023 emis de PRIMARIA 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 120 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.1913/03-11-2023 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator
nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastru 100537
- Se inregistre 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 8,1 din cartea funciara 100537 UAT Braila;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA
SANDULESCU VASILE

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
08-01-2024	CARMEN MIHAELA DRAGOMIR	PETRUTA TURJAC

Inspector,
Lidia-Ana-Maria Jianu

Document semnat cu sigla electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28¹ al 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 înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCFP

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată în ghidul nr. 1 disponibil online

Pagina 1 din 2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100537 Brăila



Semnat cu semnatura
electronică nr. 1
465/201 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Al. Policlinicii, Nr. 4, Bl. G15, Sc. 5, Et. parter, Ap. adiacent ap. 203, Jud. Brăila

Nr. Cri	Nr. cadastral Nr. inscripție	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
AI	100537	5	pe teren se află extinderea apartamentului înscris la 71534-CI-069

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierea privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
95653 / 03/11/2023	
Act Administrativ nr. 149288 din 05/10/2023 emis de PRIMĂRIA BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 20/09/2011 emis de PRIMĂRIA BRAILA;	
51	Inscrierea condiționată, drept de PROPRIETATE până la prezentarea Notarului de Guvern, eluată prin lege, rata anuală 1/1 de MUNICIPIUL BRAILA, CP:4205070, domeniul public

C. Partea III. SARCINI

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

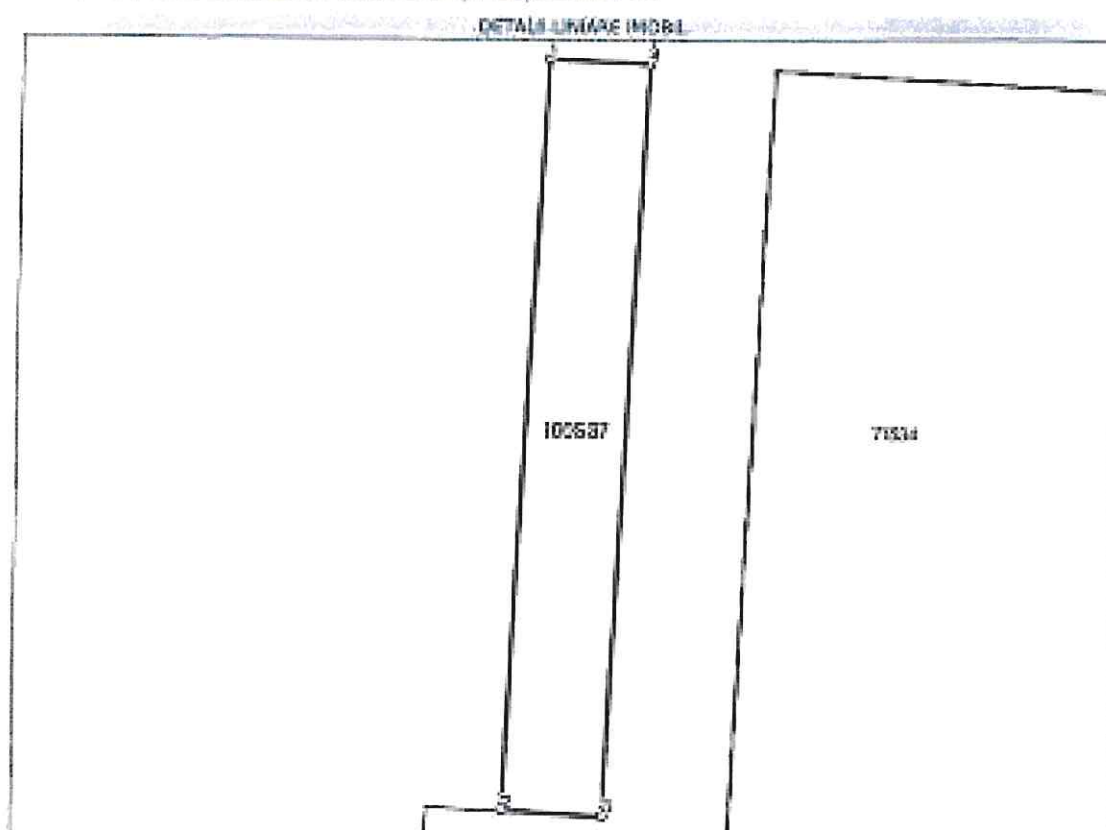
Carte Funciară Nr. 102537 Comuna/Drag/Municipiu: Brăila

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
102537	5	pe teren se află extinderea apartamentului înscris în 71534-C1-069

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intr. vilar	Suprafață (mp)	Tenta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	5	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5,943
2	3	0,8
3	4	5,943
4	1	0,8

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografic 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. 100337 Comuna/Craia/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 schimb drepturile reale precum și pentru delibetarea succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat taxa de 120 RON. -Dovada plății card online nr.1013/03-11-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării:

08-01-2024

Asistent Registratură,

PETRUȚA TURAC

Referent:

Data eliberării:

11/01/2024

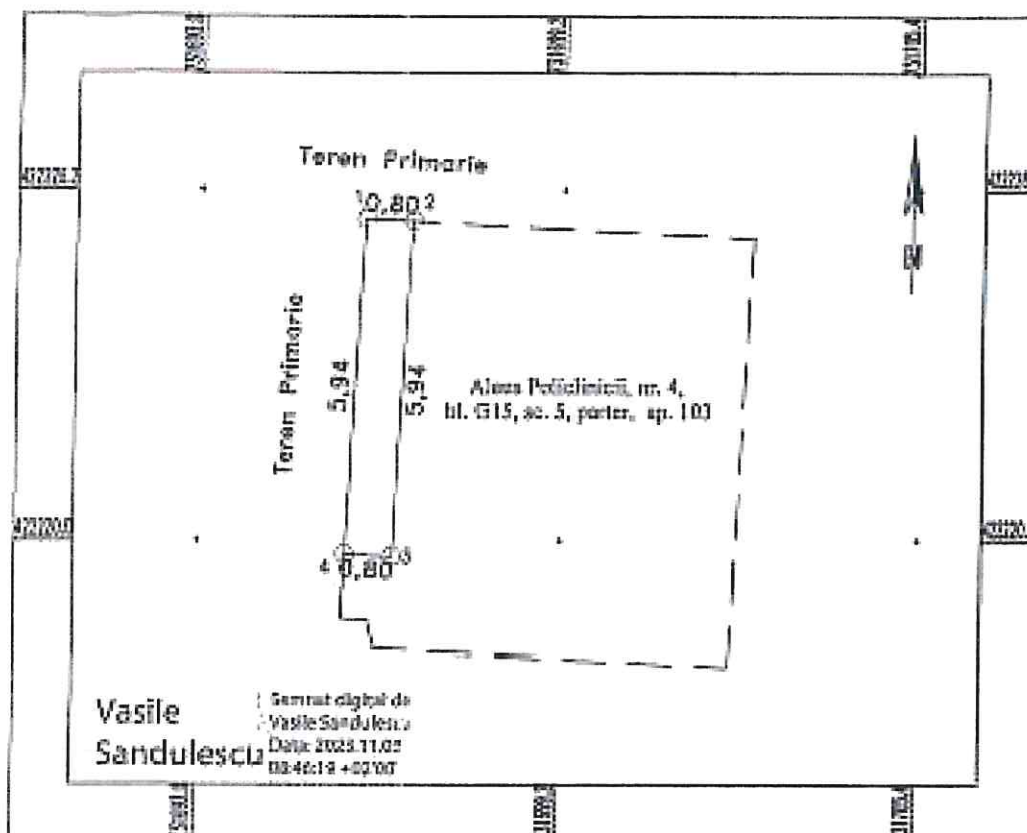
(parafe și semnătură)

(parafe și semnătură)

RG 95652013

5000 1200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100537	5	Interzilei Braşov, Aleea Policlinicii nr. 4, bl. C15, sc. 5, parter, adiacent apartamentului 100
Căminul Funciar		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		BRAŞOV



A. Curs referințar la nivel			
Tr. evaluat	Categorie de evaluare	Scor/Notă (max)	Observații
1	Că	3	Termenul este pe domeniul public
TOTAL		3	

B. Curs referințar la comunitate			
Curs Cursant	Categorie de evaluare	Scor/Notă (max)	Observații
TOTAL			

१. अंगुलीतल्ले तपस्विये समस्तगुरूणां च शिष्यवर्गः ॥ १ ॥
 २. अंगुलीतल्ले तपस्विये समस्तगुरूणां च शिष्यवर्गः ॥ १ ॥

SANDULESCU

References

Excellent moviegoers included in this Jude program of
entertainment and education

Editor: Anne	Editorial: Anne
Editor: Anne	Editorial: Anne
Editor: Anne	Editorial: Anne

References

22

Summary of LCPA

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100537 / UAT Brăila



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

LOC. BRAILA, STR. JUSTIȚIEI NR. 1 COD POSTAL: 820017 TEL. 0239/629173, 6239/629207

Imobilul	100537
Etaj	01
Lini	11
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 100537 / UAT Brăila

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Braila, Al. Regele Carol I, Nr. 4, Bl. G15, Sc. 1, Et. parter,

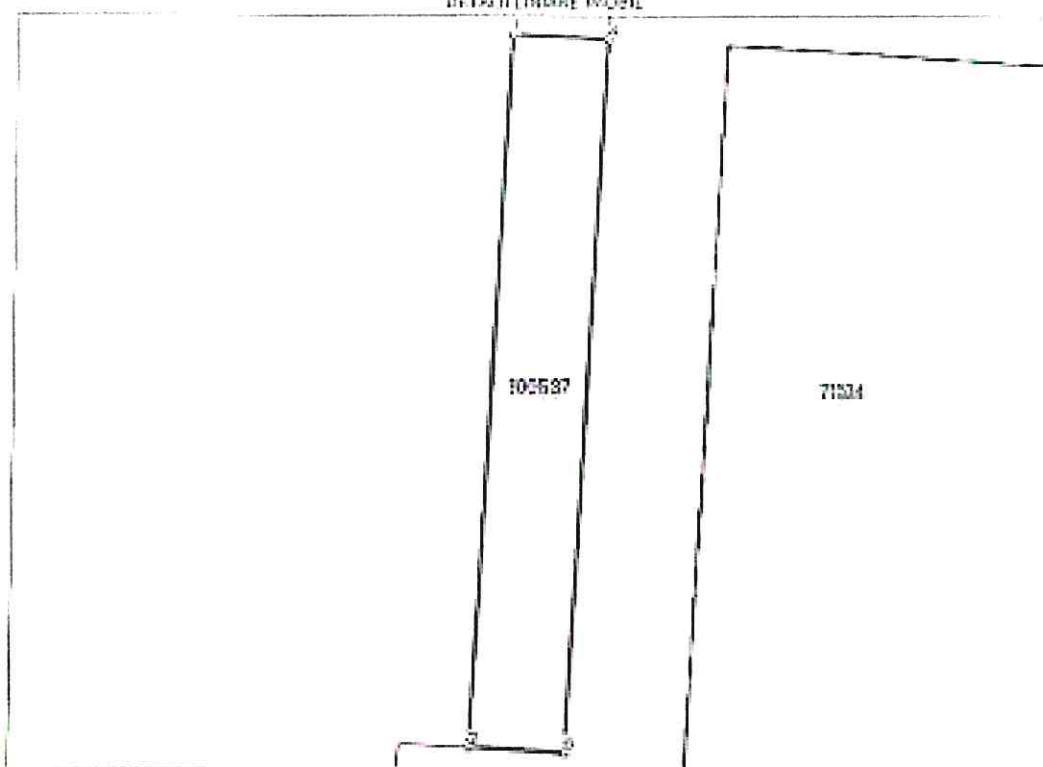
Ap. echivalent ap. 100, Jud. Braila

Comuna/Draș/Municipiu: Braila

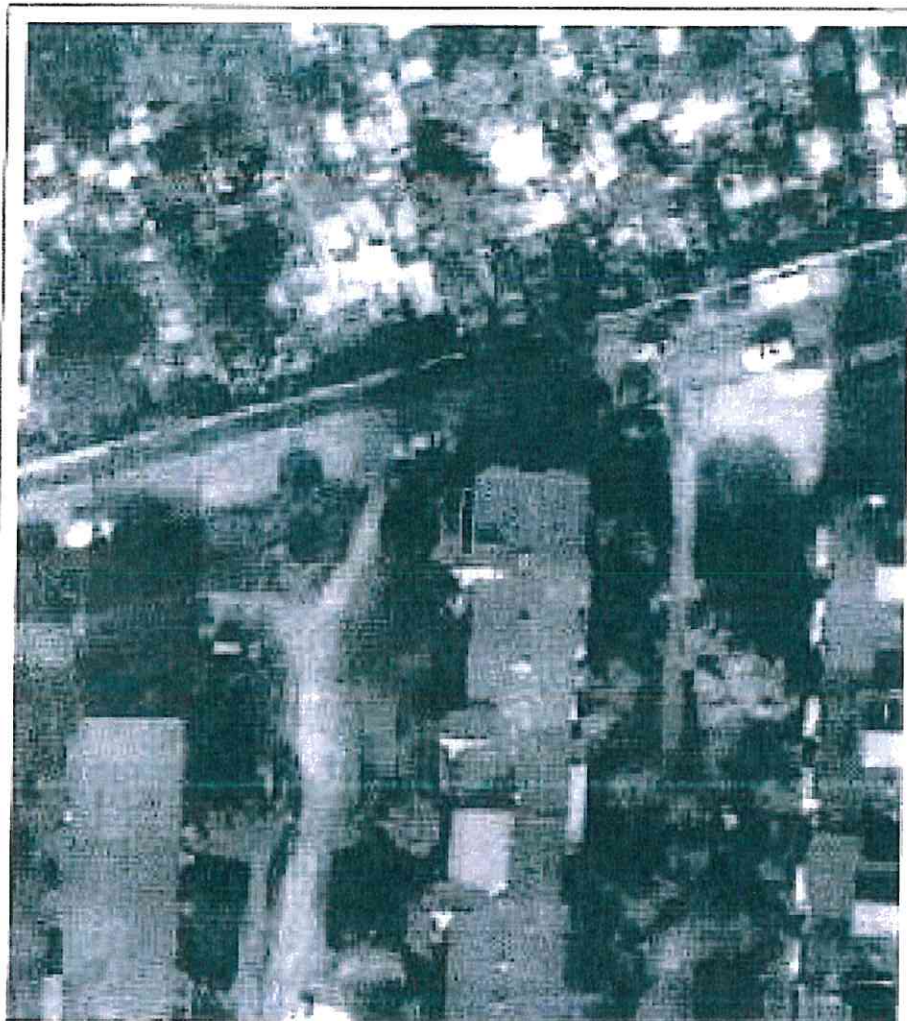
Nr. Cadastral	Suprafață măsurată	Observații / Referințe
100537	5	pe teren se află extinderea apartamentului înscris în 71534-01-4169

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo T0.

DETALIU IMOBIL IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100537 / UAT Brăila
Încadrare în zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 100537 / UAT Brăila

Date referitoare la teren

Crit.	Categorie de folosință	Trasatura	Suprafață (mp)	Terță	Pondere	Observații / Referințe
1	teren construit	Da	5			
	TOTAL:		5			

Date referitoare la construcții

Crit.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

11. Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.943
2	3	0.0
3	4	5.943
4	1	0.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereum 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: 14-12-2023

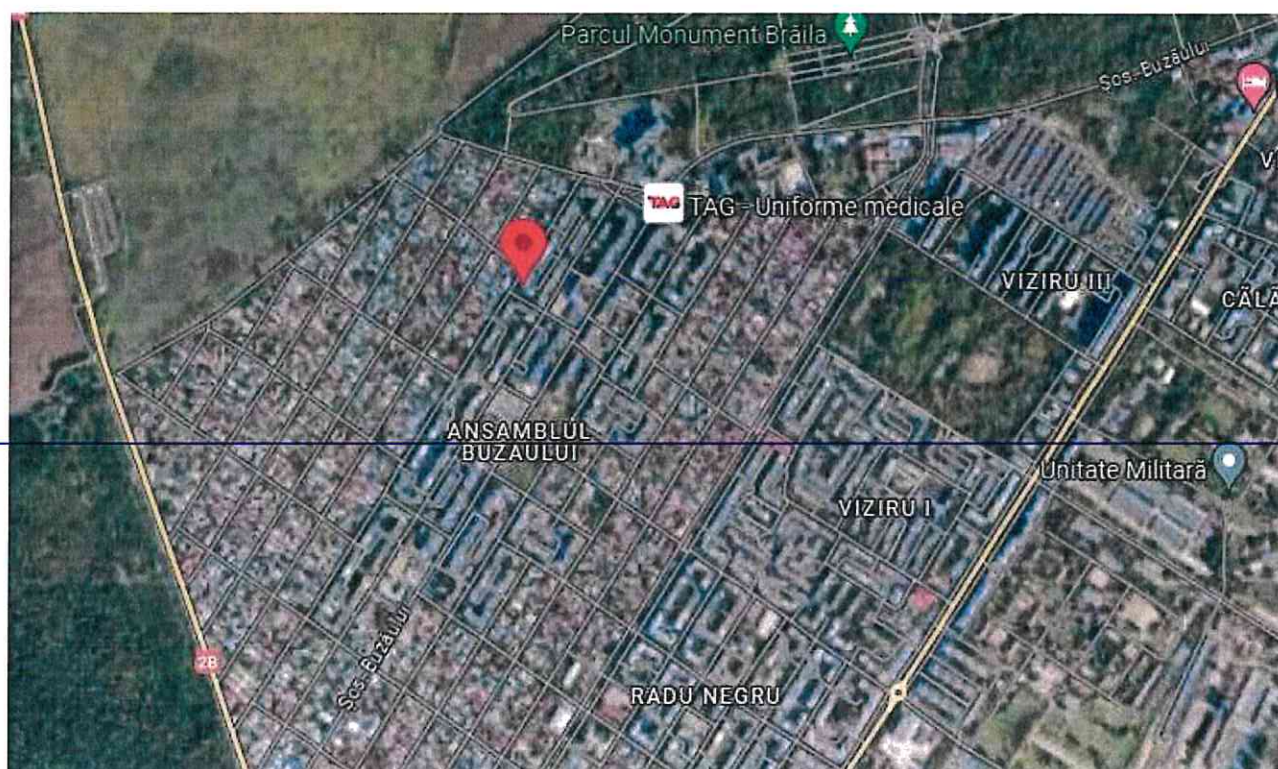
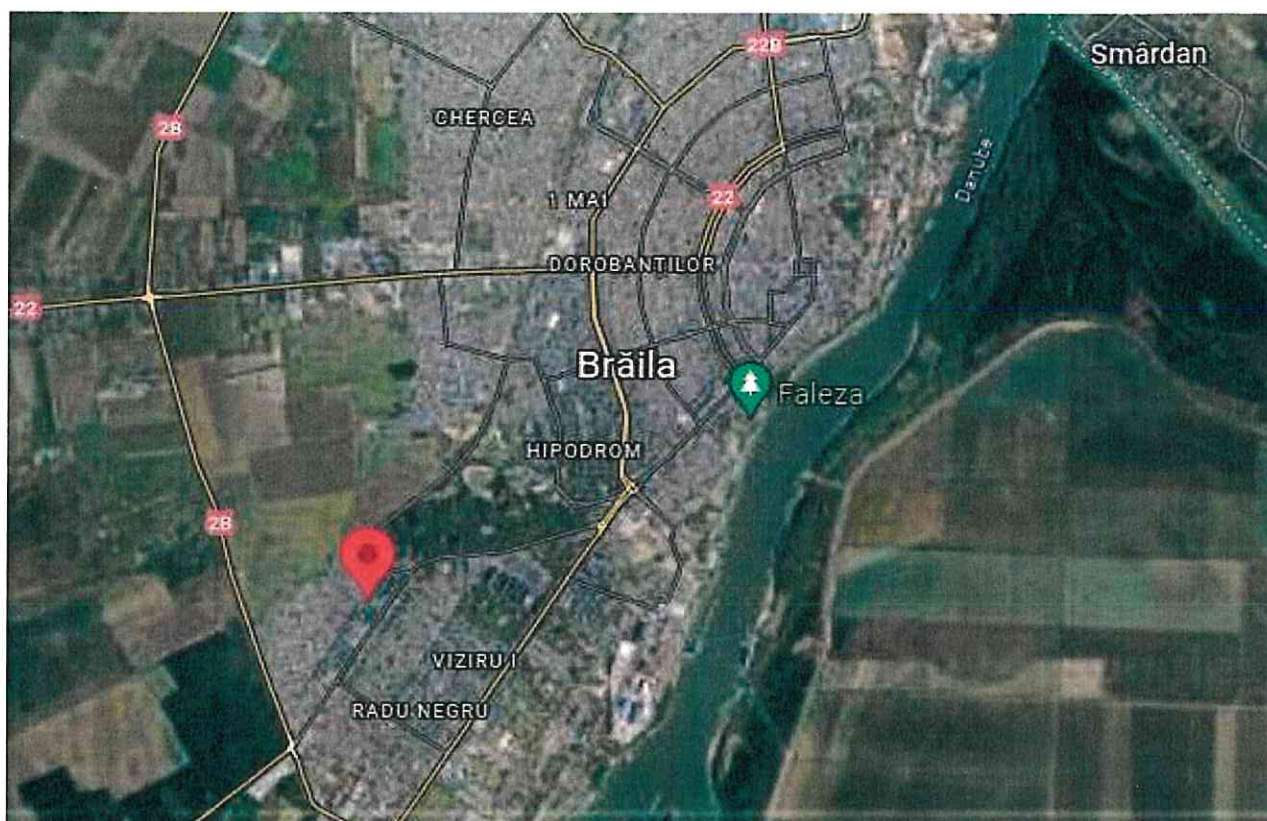
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată

Consilier/Inspector de specialitate,

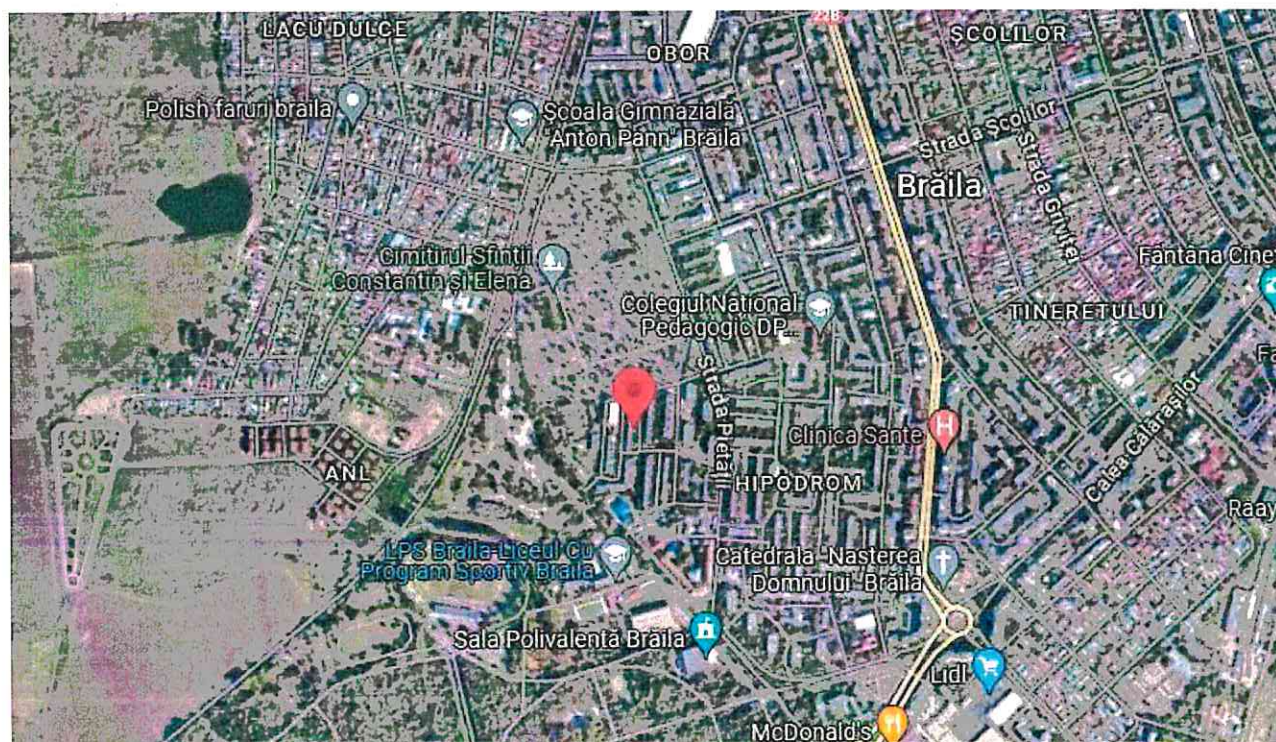
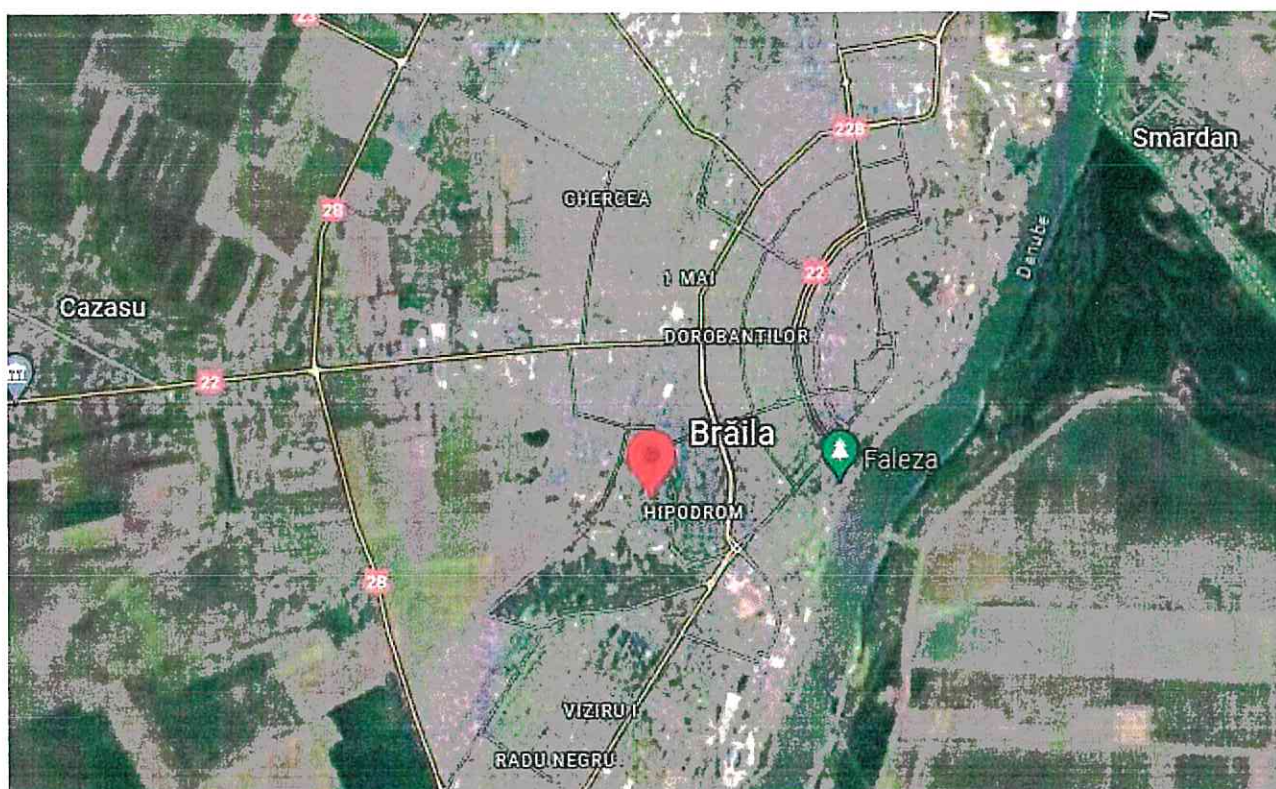
Lidia-Ana-Maria Janu

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

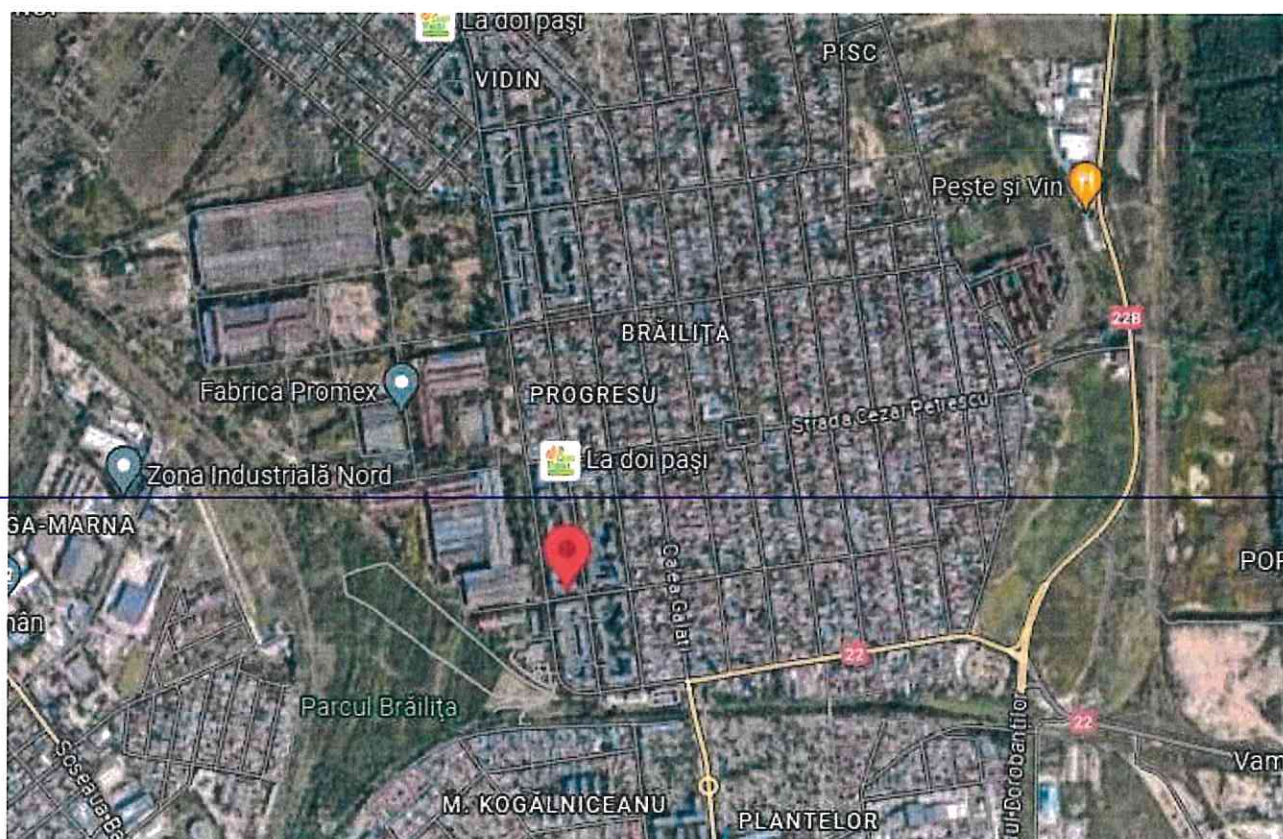
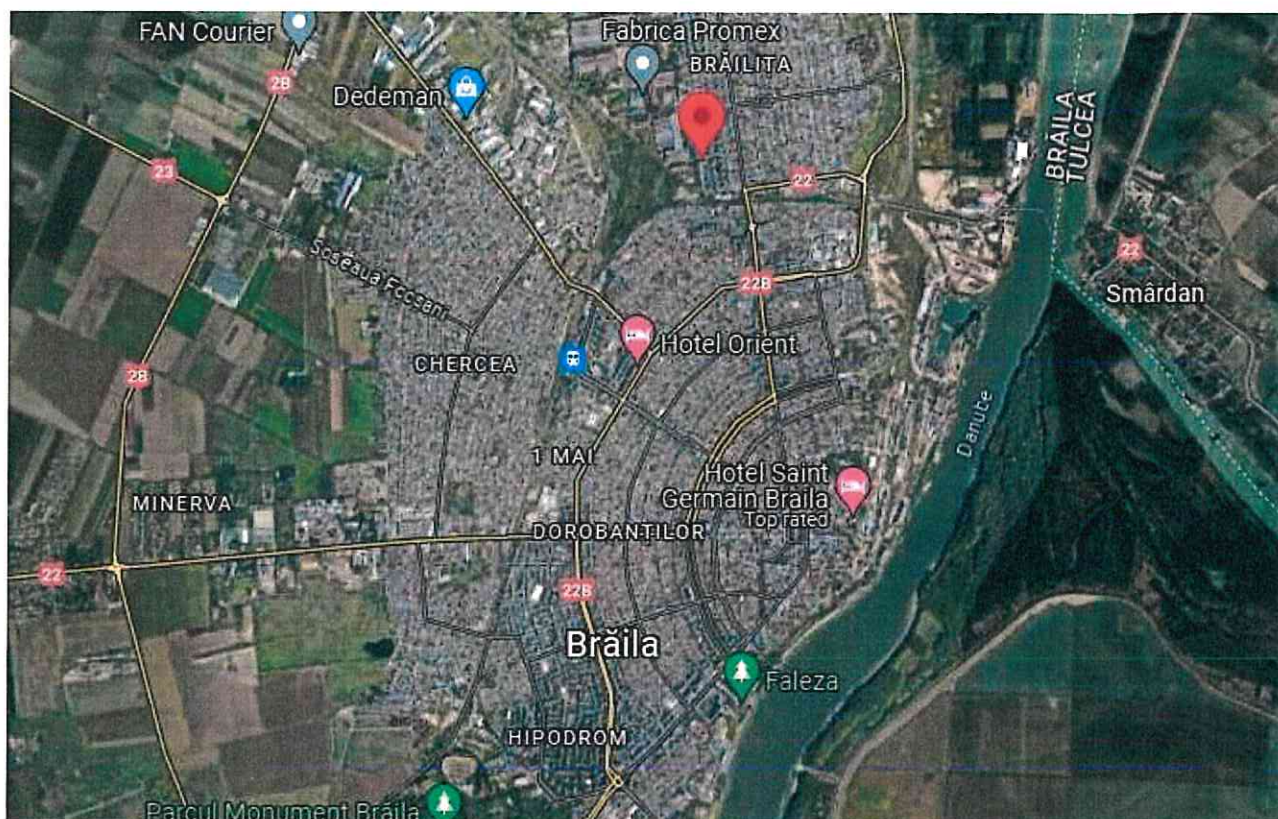
Localizare imobil Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)



Localizare imobil Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)



Localizare imobil Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)



Fotografii Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)





Fotografii Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adjacent ap 37)



ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Comparabile imobil Aleea Policlinicii nr 4, Bl G15, Sc 5, parter (teren adiacent ap 103)

Comparabila A

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-braila/gig632ih8i9476d41i91edg415040231.html>

Teren intravilan, loc de casa Braila

90 000 EUR negociabil

0766492058

Braila, Braila Ultracentral Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Reportează



Elena Chira

Vezi toate anunțurile

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.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila B

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-central-zona-plevnei/226g0g4h284i73f0de7d83dd2f969eh1.html>

Vand teren central, zona Plevnei

55 000 EUR

0740217968

Braila, Braila Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1036

Reportează



Carmen

Vezi toate anunțurile

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/vand-teren-ultracentral/if74g74801737d9h133i50ghed0d00g4.html>

Vand teren ultracentral

Braila Braila Ultracentral Vezi pe hartă

100 000 EUR

Vand teren ultracentral 1200 m² 100000 EUR

0722323493

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Teren ultracentral 465 mp., deschidere 12m., zona comerciala (str. Grivitei, între Scolilor si Calarasilor), cu bransament existente pentru spa-
canalizare si energie electrica, liber de constructii

Comparabile imobil Cartier Progresul, str Walter Maracineanu nr 1, Bl B1, Sc 3, parter (teren adiacent ap 37)

Comparabila A

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

AFACERE ! 319 mp zona C Calarasilor ,deschidere 9m UltraCent

Braila, Braila

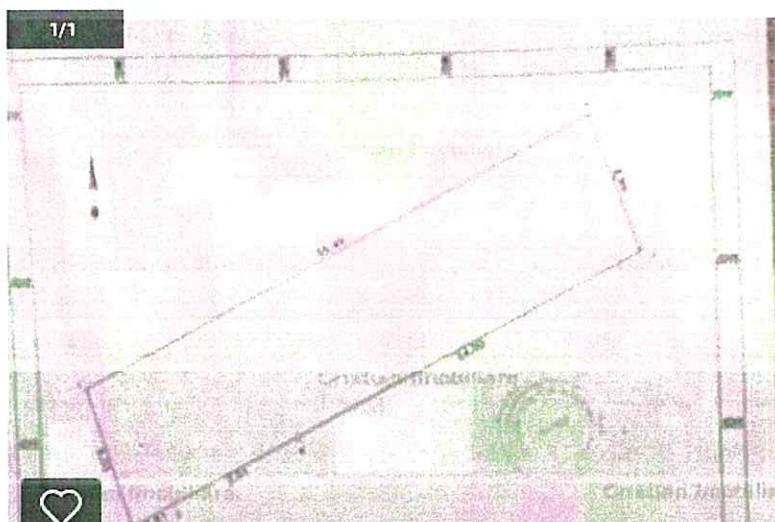
49.764 EUR

Cristian
Imobiliare

0721321285

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	319
Front stradal (metri)	9	Utilități	Nu

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

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

Localizare anunt



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

0740217968

Brăila, Brăila Vezi pe hartă

226g0g4h284i73f0de7d83dd2f969eh1



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1036

Reportează

D Carmen
Vezi toate anunțurile

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/vand-teren-ultracentral/if74g74801737d9h133i50ghed0d00g4.html>

Vand teren ultracentral

100 000 EUR

0722323493

Brăila, Brăila Ultracentral Vezi pe hartă

if74g74801737d9h133i50ghed0d00g4

Descriere

Teren ultracentral 455 mp, deschidere 12m, zona comerca (str. Grivitei, intre Scolilor si Calarasilor), cu bransamente existente pentru apa, canalizare si energie electrica. Liber de constructii.

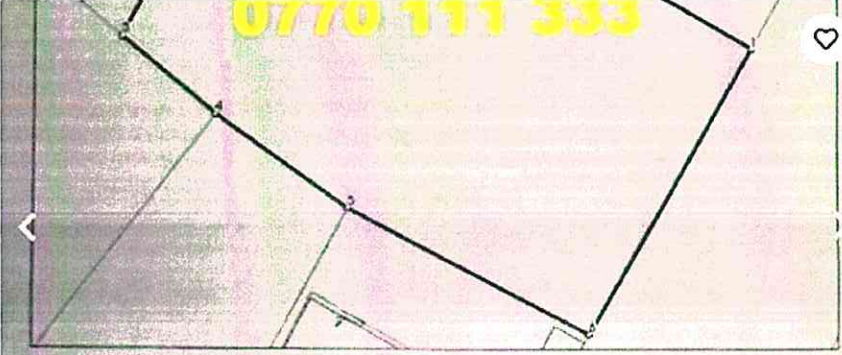
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comparabile imobil Str Comunarzi nr 5, bl A8, Sc 3, parter (teren adiacent ap 30)

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravila-zona-radu-negru-IDxYCx>

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Brăila > Brăila > Viziru 1 > Teren intravila, zona Radu Negru.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intenț. teren	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Refer.
1	Curti	DA	1.073				

MUSTATĂ IMOBILIARE

Julian Mustata
Agenție
0770 111 333

+40 111 333 333

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 2020

Administrativ: Avizor de teren 30, 30, 30
Din Serviciu S.P. (Storia) mai mult

Teren intravila, zona Radu Negru.

150 000 €

Teren intravila, zona Radu Negru.

Viziru 1, Brăila, Brăila

150 000 €

140 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
3.699 RON /luna

Avans:
111.375 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.073 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan preteabil, orice investiție, zona Radu Negru, suprafață totală 1.073 mp, front strada 25 metri, toate utilitățile la stradă. Preț negociabil.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard

Cere informații

Media

gaz, electricitate, canalizare, apă curentă

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-n-chercea-IDyZOV>

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Brăila](#) > [Brăila](#) > [Teren de vânzare în Chercea](#)



Teren de vânzare în Chercea

[Brăila, Brăila](#)

85 000 €

Rata de la 2008 LEI

Prezentare generală

Suprafață utilă

435 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Vând teren cu casă bătrânesă pe str.

Eftimie Murgu intersecție cu str. Spiru Haret în suprafață de 435 m2 dubla deschidere .

Pentru mai multe detalii și vizionare va rog să mă contactați telefonic!



Brăila
Agenție
0721 505 239

+40 | 0721 505 239

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

120 / 2000

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

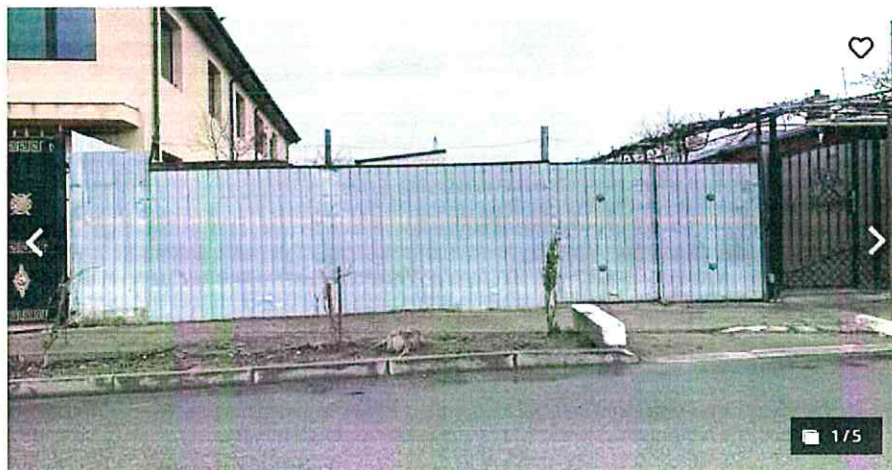
[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Comparabilă c

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDyXSe>

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Brăila > Brăila > Ansamblul Buzăului > Teren intravilan



Ionut
Agenție
0751 351 763

→

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

120 0000

Administrația de gestionare este D.O. sau
Căminele din cadrul S.P.U. (Căminele) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren intravilan

📍 Ansamblul Buzăului, Brăila, Brăila

33 500 €

Raportează

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă

257 m²

📍 Locație

[Cere informații](#)

👁️ Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

🏠 Tip teren

[Cere informații](#)

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

👤 Tip vânzător

[agenție](#)

Descriere

Se vinde teren intravilan în suprafața de 257 mp, deschidere 8 mp.

Terenul este liber, are construit un wc de 2 mp.

Locația este pe strada Grigore Alexandrescu colț cu Strada Castanului, în cartier Radu Negru.

Utilitățile se află la poartă (canalizare, apă, curent, gaze naturale)

Strada asfaltată, terenul va beneficia de proiectul cu fonduri europene "Modernizare transport electric Parc Monument - Radu Negru". Prin acest proiect se vor derula următoarele lucrări:

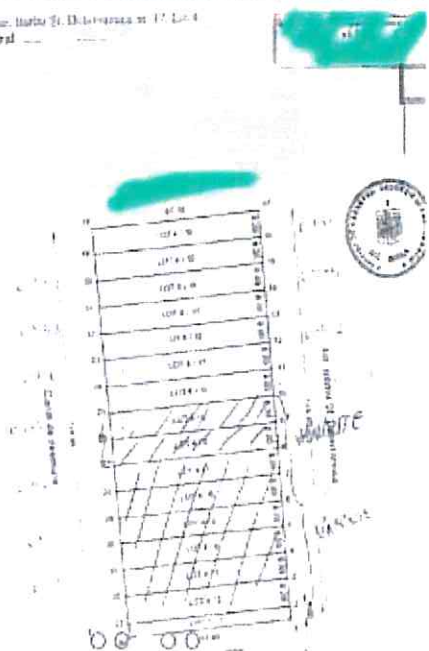
- 1. modernizarea căii de rulare a tramvaiului (care presupune demontarea și demolarea totală a căii de rulare existente, coborârea la un nivel superior al suprastructurii pe Strada Grigore Alexandrescu, precum și re poziționarea linilor pe strada respectivă);
- 2. refacerea rețelei aeriene de contact (stâlpii de susținere, suspensia firului de contact și firul de contact propriu-zis), care va fi cu suspensii transversale pe console, pe stâlpi metalici, montați între liniile de tramvai;
- 3. modernizarea părții carosabile, a trotuarelor, realizarea de piste cicliste, accese și parcuri;
- 4. refacerea sistemului de colectare și evacuare a apei pluviale. 5. modernizarea înființarea a 10 persoane pentru călători, realizarea a 14 refugii cu copertine, iluminat public, precum și aliniamente de arbori, rețea multibulară subterană;
- 6. achiziția a două tramvaie de capacitate medie, continuarea modernizării sistemului de e-ticketing și supraveghere video performantă a întregii zone

Comparabile chirii

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-in-braila-chercea-IDg9DWa.html>



Adresa: Str. Iuliu Cezarescu nr. 17, Lot 4
Nr. cadastral: ...



PRIVAT ①



Gabriel Neacsu

Membru din anul 2015

Act. 30 x 08.11

☎ 072 355 1956

Trimite mesaj

Ma multe enunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Brăila,
Brăila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Articol nr. 1 La Paralel 1



Datele proprietății de teren			
Adresa	Suprafață	Tipul	Destinație
Str. Iuliu Cezarescu nr. 17, Lot 4	10.000 m ²	Teren	Industria
Datele proprietății de construcții			
Adresa	Suprafață	Tipul	Destinație
Str. Iuliu Cezarescu nr. 17, Lot 4	10.000 m ²	Teren	Industria

Teren de inchiriat/vanzare in Braila, chercea

1 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan: / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 13.448 m²

DESCRIERE

Ofer spre inchiriere teren cu deschidere mare, 2 cai de acces, toate utilitățile. ~1 €/ mp in funcție de suprafața inchiriată(minim 450 mp), este curat, fara constructii, liber de sarcini, cu actele la zi.

Accept oferte de colaborare pentru complex rezidențial.

Preț întreg teren 990000 € - 13448 mp

Adresa: Oras Brăila, strada Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.17

Se poate vinde și lotizat cu deschidere de 8 m in Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. 1 lot = 450 metri, preț 120€/mp negociabil. La 2 loturi = 99€/mp și oferta continuă in funcție de dimensiune

Vizualizări: 1003

 Raportează

ID: 238719788

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-ultracentral-zona-comerciala/6dhi489h69ed733f14920hf0i99g0f3h.html>

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

Brăila, Brăila Ultracentral Vezi pe hartă



500 EUR

0722323493

Descriere

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

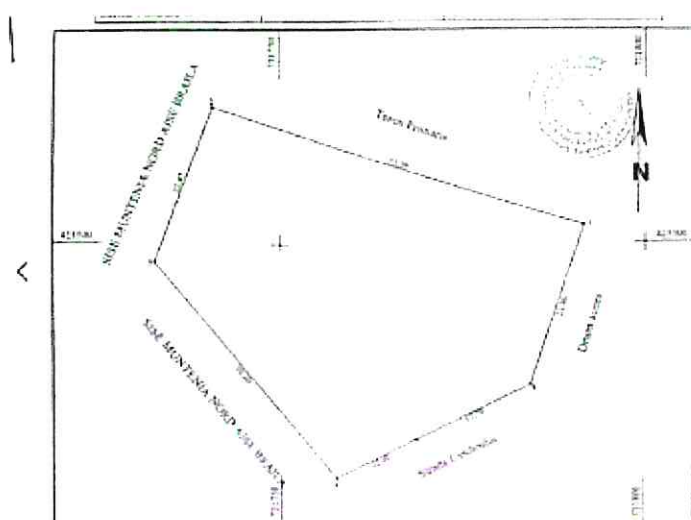
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?



<https://www.olx.ro/d/oferta/1800-mp-inchiriez-cesiune-sau-concesiune-teren-intravilan-braila-IDgzKFp.html>

PRIVACY 

vas.lescu

• <http://www.pearsoned.com>

☎ 072 323 5265

Trinitite mosaic

12. In the arrangement shown in figure 8, the

LOCALIZABLE



Braille.



DEPTHEE CONSUMATORE

1800 mp inchiriez, cesiune sau concesiune teren
intravilan Braila

1 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIZIONE

Proprietar, ofer spre inchiriere sau cesiune sau concesiune teren intravilan in zona industriala Braila. Terenul dispune de toate utilitatile, apa, curent, etc, este intr-o zona proaspat asfaltata de Primarie, avand deschidere dubla de 31 mp pe str Cimbrului si 23 mp pe alta strada.

Terenul este foarte aproape de Dedeman

Îl ofer spre închiriere pe termen lung, poate fi amenajat după preferința chiriasului sau poate fi construită pe el o hală de producție, depozit, cort, spalatorie auto, service auto, magazin alimentar, etc

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

← Înapoi la listă

Terenuri de închiriat > Brăila > Brăila > Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp



 CALOIANU SILVIU
Agentie
0726 104 799

Forma de contactare a agentului, inclusiv câmpuri pentru nume, telefon, email, număr de telefon (+40), și un buton pentru a alege motivul pentru contact. Există și un câmp pentru introducerea mesajului tău.

0 / 2000

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

Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

 Strada Imperatul Traian, Brăila, Brăila

1 000 €

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

 Suprafață	5.128 m ²	 Tip teren	intravilan
 Locație	urbana	 Tip vânzător	agenție
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Gard	da

Descriere

Terenul este situat în punctul zero al brailei având deschidere 50 mp la Str. Imperatul Traian.

Harta

