

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 152

din 29.03.2024

Privind: Aprobarea valorii de impozitare a construcției C1 situată în Brăila, str. Ancorei nr. 16, NCP 72439, conform prevederilor art. 460 alin. (5) lit. f) și alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa nr. 4632/20.11.2023 a Regiei Autonome „Administrația Zonei Libere Brăila”, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 192016/22.11.2023;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 460 alin. (5) lit. f) și alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă valoarea de impozitare a construcției C1, situată în Brăila, str. Ancorei nr. 16, NCP 72439, în cuantum de 128.505,00 lei, stabilită în baza raportului de evaluare prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre, conform prevederilor art. 460 alin. (5) lit. f) și alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și de către Regia Autonomă „Administrația Zonei Libere Brăila”, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA

LA HCM NR 152/29.03.2024



[Signature]



[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IN VEDEREA STABILIRII TAXEI PE CLADIRI

ADRESA : Municipiul Braila, str. Ancorei, nr.16, jud. Braila, NCP 72439

Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – CONSTRUCTIE
Localizare	Municipiul Braila, str. Ancorei, nr.16, jud. Braila, NCP 72439
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat efectuat in vederea stabilirii valorii juste cu scopul înregistrării în contabilitate și raportării financiare la data de 31.12.2023 si stabilirea taxei pe cladiri.
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL Echipa de elaborare a lucrării: Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782 Trocan Cornel – leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	16.02.2024
Data raportului	16.02.2024
Tipul valorii estimate	Valoarea justa (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □ NR CADASTRAL NCP 72439
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de Mun Braila . Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9746lei

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	VALOARE JUSTA LA 31.12.2023 (LEI)
CONSTRUCTIE Municipiul Braila, str. Ancorei, nr.16, jud. Braila, NCP 72439	128505

DATA

16.02.2024

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

16.02.2024

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 2024
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabila 2024
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA in calitate de utilizator si destinatar; evaluarea s-a realizat efectuat in vederea stabilirii valorii juste cu scopul inregistrarii in contabilitate si raportarii financiare la data de 31.12.2023 si stabilirea taxei pe cladiri ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Evaluarea s-a realizat in scopul <u>stabilirii valorii juste in vederea inregistrarii in contabilitate si raportarii financiare la data de 31.12.2023 si stabilirea taxei pe cladiri.</u> evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea justa</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „ Valoarea justa (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	26.01.2024
		Data raportului	31.12.2023
		Data inspectiei	26.01.2024
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluarii au fost colectate si analizate date si informatii cu privire la subiectul evaluarii. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

	EFFECTUAREA EVALUĂRII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. La data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale terenului. - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

		- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	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 accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, 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 specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: □□SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) □□SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) □□SEV 102 – Implementare (IVS 102) □□SEV 103 – Raportare (IVS 103) □□SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: □□GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile □IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public; <i>Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizări corporale) și IAS 36 (Deprecierea bunurilor);</i> <i>Recomandarile și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România privind evaluarea proprietăților imobiliare în scopul raportării financiare;</i> - <i>Ordonanța Guvernului nr. 81 din 28.08.2003 „Privind evaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice” aprobată prin Legea 493/2003, cu modificările ulterioare</i> <i>Ordinului Ministerului de Finanțe nr. 3471 din 25.11.2008 „Pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice”</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

La solicitarea AUTORITĂȚII NAȚIONALE PENTRU ZOOTEHNIE "PROF.DR.G.K.CONSTANTINESCU", am procedat la efectuarea serviciilor de evaluare, reevaluare a patrimoniului public privat în conformitate cu:

- **Ordonanța Guvernului nr. 81 din 28.08.2003 „Privind evaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice” aprobată prin Legea 493/2003, cu modificările ulterioare**

Ordinului Ministerului de Finanțe nr. 3471 din 25.11.2008 „Pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice”

În conformitate cu prevederile art. 5 din ANEXA nr. 1 Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, Cap. I Reguli generale privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul M.E.F. nr. 3471/25.11.2008 (M.Of. nr. 835/11.12.2008), pentru determinarea diferentelor din reevaluarea activelor fixe corporale respectiv a valorii activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice se vor avea în vedere următoarele:

- a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se reevaluează;
- b) data intrării în patrimoniu; se considera: data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate; data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice care nu au mai fost reevaluate; data înscrisă în documentele transmise de donator pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit care nu au mai fost reevaluate; data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, hotărâre judecătorească etc.) care nu au mai fost reevaluate;
- c) data ultimei reevaluări pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
- d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate;
- e) rata inflației (indicele prețurilor de consum comunicată de Institutul Național de Statistică);
- f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferențe între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate

ESTIMAREA VALORII

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate,

comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRIȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. **Extracția PROCEDURĂ** – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRIȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. **Alocarea PROCEDURĂ** – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRIȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. **Tehnica reziduală PROCEDURĂ** – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRIȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. **Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ** – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRIȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. **Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ** – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRIȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

Abordări în evaluare Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 Cadru general, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare.

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- ☐ dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- ☐ localizările respective;
- ☐ calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- ☐ utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- ☐ situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- ☐ data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de

„metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau

„randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață între participanții de pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

METODA CAPITALIZARII VENITURILOR

Concepte utilizate:

Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. În cazul unei investiții imobiliare, venitul ar putea fi sub formă de chirie, în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent;

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași);

Venitul net din exploatare (VNE) – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și a serviciului creditului ipotecar.

Formula de calcul pentru valoarea reziduală estimată prin capitalizarea veniturilor este:

$$V = VNE / c$$

unde:

- V - valoarea totală a proprietății imobiliare

- VNE - venitul net din exploatare

- c - rata de capitalizare

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare

Aceasta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Metoda capitalizării cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este credibilă doar când venitul previzionat pentru perioadele următoare nu se modifică semnificativ.

Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul căruia un venit net sub forma unei anuități se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta se realizează.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin cost este aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net.

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;

Estimarea deprecierei cumulate;

Determinarea valorii rămase a construcțiilor (a Costului de Înlocuire Net - CIN) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Definiții:

Valoarea de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză (cauze fizice, funcționale sau externe).

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

a) uzura fizică a construcției, estimată pe baza următoarelor elemente:

starea tehnică actuală;

durata normală de exploatare conform prevederilor Legii nr. 15/1994, HG 2139/ 2004

și durata de viață consumată;

starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

b) neadecvarea funcțională, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale construcției existente și caracteristicile tehnice ale unei construcții noi, adaptate unui proces de producție actual ce s-ar putea desfășura în respectiva clădire sau construcție specială;

c) deprecierea economică, care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, condițiile pieței locale, interesului pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

Durata de viață economică este durata de la data de punere în funcțiune (PIF) până când construcțiile nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare, dată constatată în conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU), în care terenul liber este mai valoros. Durata de viață economică este deci, perioada de timp în care clădirea participă la valoarea proprietății imobiliare, luând în considerare tipul structurii de rezistență, utilitatea în funcționarea precum și localizarea.

În analiza contabilă, prin durată de viață economică se înțelege durata în care se va putea recupera investiția și este reglementată legal prin HGR 2139/2005.

Vârsta efectivă este determinată de gradul de întreținere al construcțiilor, apreciat de specialist în urma inspecției proprietății și analizării informațiilor privind reparațiile și modernizările aduse construcțiilor.

Durata de viață economică rămasă sau utilă rămasă este aprecierea specialistului privind durata de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății. Pentru evaluarea construcției, costurile de înlocuire se estimează utilizând „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale” – Corneliu Șchiopu, ediția 2010

– IROVAL București, indexate cu indicii de actualizare –valori valabile până în august 2022, și actualizate cu indicele de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

Pentru estimarea depreciilor fizice s-a ținut cont de vârsta construcțiilor evaluate și de starea acestora la data inspecției. Deprecierea fizică determinată conform P 135/1999 (din punct de vedere al structurii de rezistență și ponderii elementelor de construcții în cadrul clădirilor), a fost estimată diferit pentru structură, anvelopă și compartimentări, finisaje și instalații. Nu s-au constatat deteriorări vizibile ale structurii de rezistență cauzate de cutremure și alte fenomene naturale extreme.

Pentru estimarea depreciilor funcționale s-a ținut cont de caracteristicile tehnice ale construcțiilor evaluate. Nu s-au estimat depreciere funcționale pentru construcția evaluată.

Pentru estimarea depreciilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietății imobiliare evaluate de a genera venituri.

TERMENI UTILIZATI –

Locuinta - Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **Suprafata locuibila** - este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

- **Suprafata utila** - este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierule, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

- **Suprafata construita** pe locuinta, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

- **Suprafata construita desfasurata** este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."

- **Aria desfasurata – Ad** : care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respective

- **Starea tehnica** :

Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capital.

Buna, situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare, situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

- **Finisaj inferior** : tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoieli cu lapte de var, pardoseli din dusemele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit in celelalte incaperi.

- **Finisaj mediu** : tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desene, vopsitorii sau faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificiala, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin , pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mozaic in celelalte incaperi.

- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc

Situatia													
diferentelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizeaza											la 31 12 2023		
Ordonanta Guvernului nr. 81 din 28.08.2003 „Privind evaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice” aprobata prin Legea 493/2003													
Denumire	Nr. inv.	Cod de clasificare din Catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniu/ Anul si luna ultimei reevaluari	Valoarea de inregistrare in contab. -lei-	Durata normala de functionare din Catalog - luni-	Durata normala de functionare consumata la data reevaluarii - luni -	Durata normala de functionare e ramasa -luni-	Gradul de utilizare - % -	Valoarea aferenta duratei normale de functionare consumate - lei -	Valoarea aferenta duratei normale de functionare e ramase - lei -	Indicele preturilor de consum-total %	Valoarea de inregistrare in contabilitate actualizata (reevaluata) - lei -	Diferentele din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii lei -
A	B	C	D	1	2	3	4= 2- 3	5= 3/2	6= 1 x 5	7= 1 - 6	8	9= 1 x 8	10 = 9 - 1
constructie			31 12 2018	94489							1.36	128505	34016

CAP IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoare de piață – abordare prin piață

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piață este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criterial preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

ADRESA	VALOARE JUSTA LA 31.12.2023 (LEI)
CONSTRUCTIE	
Municipiul Braila, str. Ancorei, nr.16, jud. Braila, NCP 72439	128505



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72439 Brăila

Nr. cerere 8642
Ziua 06
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100163834083



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Ancorei, Nr. 16, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72439	213	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	72439-C1	Loc. Braila, Str Ancorei, Nr. 16, Jud. Braila	S. construita la sol:172 mp; sala sport, din caramida si acoperita cu beton fara certificat energetic, fara lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
831 / 13/01/2010		
Act Administrativ nr. hotararea nr.142, din 28/04/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT	A1.1
6260 / 21/02/2012		
Act Administrativ nr. hotarare nr 26, din 30/01/2012 emis de CLM Braila (doc cad avizata cu nr 6260 din 21.02.2012 - OCPI Braila);		
B3	se noteaza doc cad avizata cu nr 6260/2012 avand ca obiect modificarea limite imobil si suprafata de la 248 mp la 213 mp	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

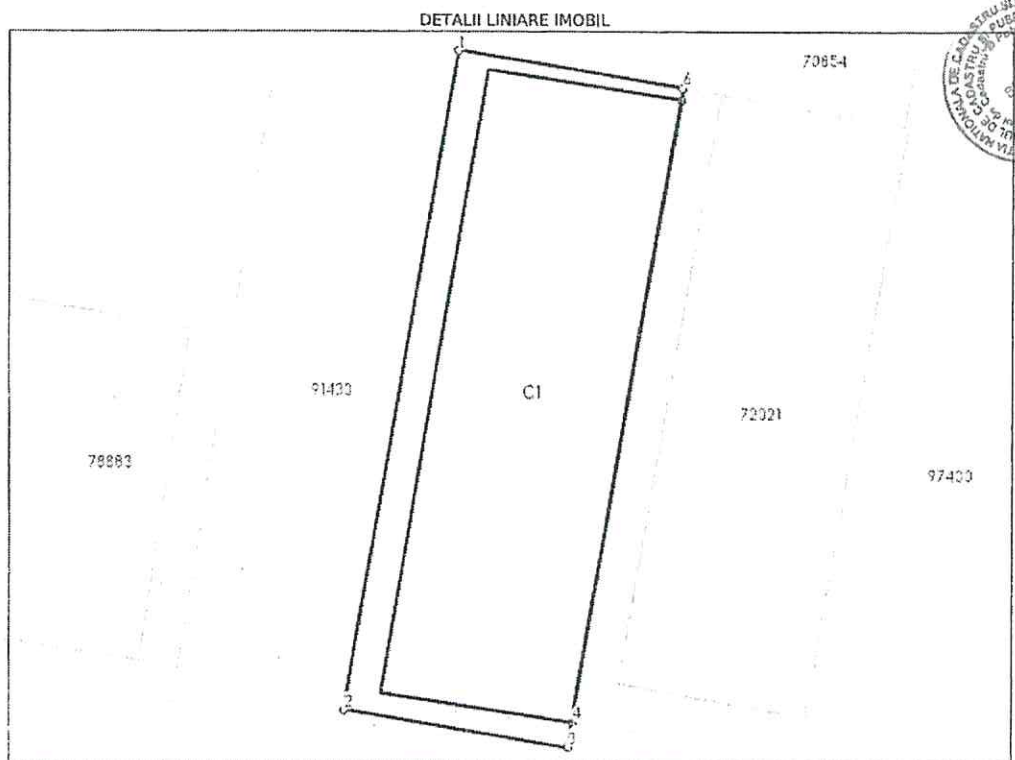
Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
831 / 13/01/2010		
Act Administrativ nr. hotararea nr.142, din 28/04/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) RA ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE BRAILA	A1, A1.1
6260 / 21/02/2012		
Act Administrativ nr. hotarare nr 26, din 30/01/2012 emis de CLM Braila (doc cad avizata cu nr 6260 din 21.02.2012 - OCPI Braila);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) AGENTIA PENTRU DEZVOLTARE REGIONALA A REGIUNII DE DEZVOLTARE SUD-EST OBSERVATII: folosinta gratuita in fav Agentia pt Dezvoltare regionala a regiunii de dezvoltare Sud-Est pe perioada functionarii acesteia dar nu mai mult de 20 ani - asupra terenului in s. de 206 mp si asupra C2	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72439	213	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	213	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72439-C1	construcții anexa	172	Cu acte	S. construită la sol: 172 mp; sală sport, din cărămidă și acoperită cu beton fără certificat energetic, fără lift.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.85
2	3	8.58
3	4	0.952
4	5	23.465

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.459
6	1	8.581

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/02/2024, 11:03

PASCU ANGELICA
TEHNICIAN CADASTRU

