

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 225

din 23.04.2024

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 nou contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 19,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Tineretului nr. 46, bloc A44, sc. 1, parter, adiacent apartamentului nr. 3, pentru schimbare de destinație din salon înfrumusețare în cabinet psihologie, amenajare rampă persoane cu dizabilități, reconfigurare, conform certificatului de urbanism nr. 56/26.01.2024 cu valabilitate până la 25.01.2025.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 105/29.02.2024, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 166/29.03.2024 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 **4,3505 lei/mp/lună**, conform actului adițional la contractul de închiriere nr. 11/18.06.2020, actualizat.

(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 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Roșiori nr. 13, bloc A33, sc.2, parter, adiacent apartamentului nr. 22, proprietatea , pentru construire și închidere balcon parter, conform autorizației de construire nr.62/10.02.2003 și extras de Carte Funciară nr. 97969.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 167/29.03.2024 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 **8,77 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator Appraisal & Valuation S.A, potrivit **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 19,30 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. General Eremia Grigorescu nr. 46, bloc 11, scara 5, adiacent apartamentului nr. 62, pentru amenajare spațiu comercial, acces tip windfang cu rampă pentru persoanele cu handicap conform autorizației de construire nr. 441/26.05.2004, înscris în cartea funciară având NCP 97162.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 167/29.03.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **5,7184 lei/mp/lună** conform actului adițional la contractul de închiriere nr. 18/21.04.2004, actualizat.

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

Art.2 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,

MIHAI – VIOREL PASCALE



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

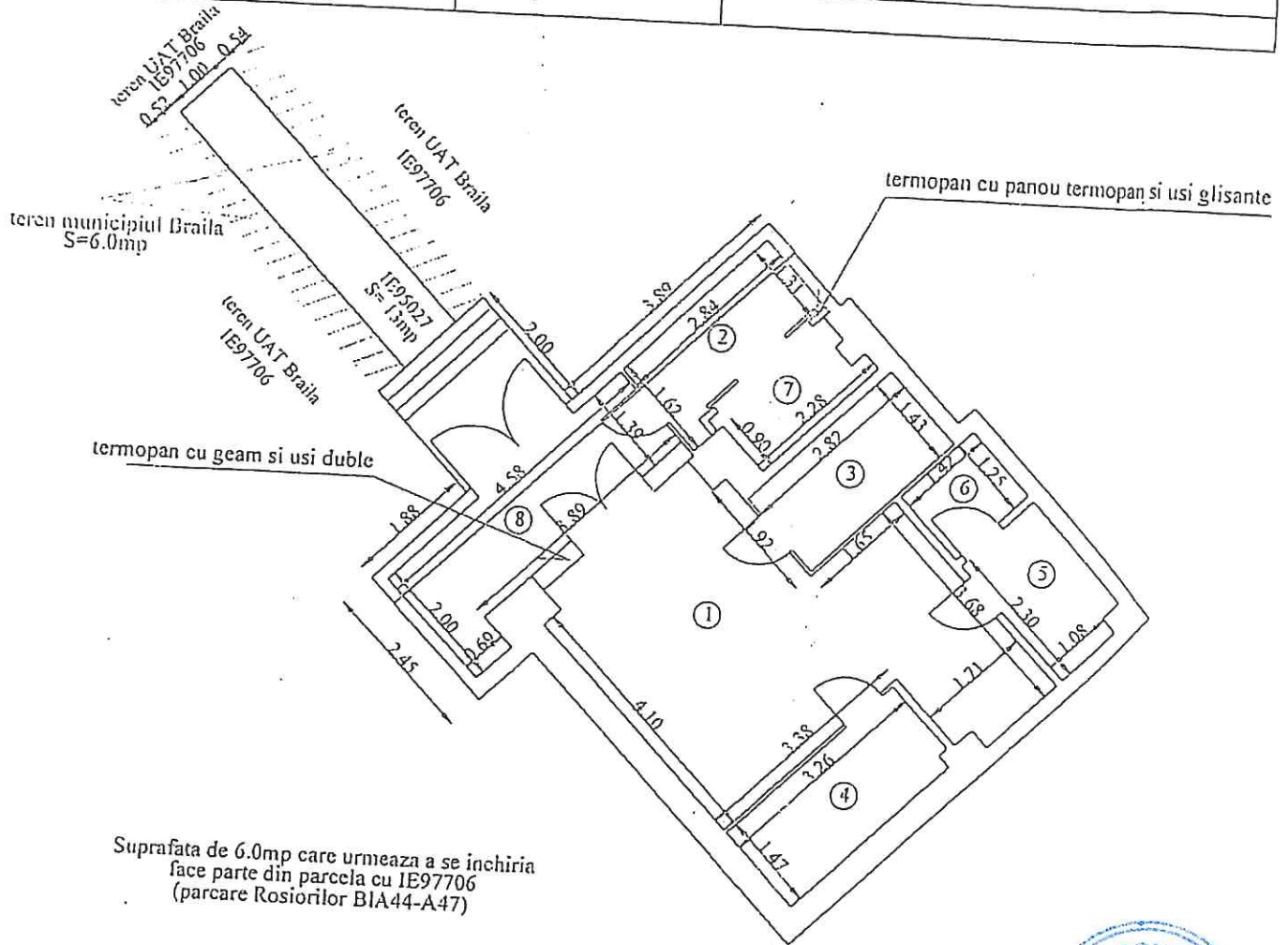
ANEXA NR. 1.1

HCLM HR 225/23.04.2024

ANEXA NR. 1.37 la regulamentul

PROIECT DE PLAN DE AMPLASAMENT
SCALA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
70228		Strada Tineretului nr. 46, Bl. A44, Sc. 1, Paner, Ap. 5
Cartea Funciara Colectiva nr.70228-C1		UAT BRAILA
Cod unitate individuala (UI) - U21		



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet de psihologie	21.3
2	Sala de asteptare	3.8
3	Spatiu depozitare	4.0
4	Birou	4.8
5	Spatiu depozitare materiale curatenie	3.2
6	Grup sanitar personal	1.8
7	Grup sanitar pacienti	2.4
8	Sala de asteptare	6.8

Suprafata utila = 48.1mp

Executant,

Data

ING. Mălin Cosmin Mocanu
Autorizatia seria RO-B-J nr 2072
Autorizatia seria RO-B-F nr 0756

ianuarie 2024

Receptionat,

Data



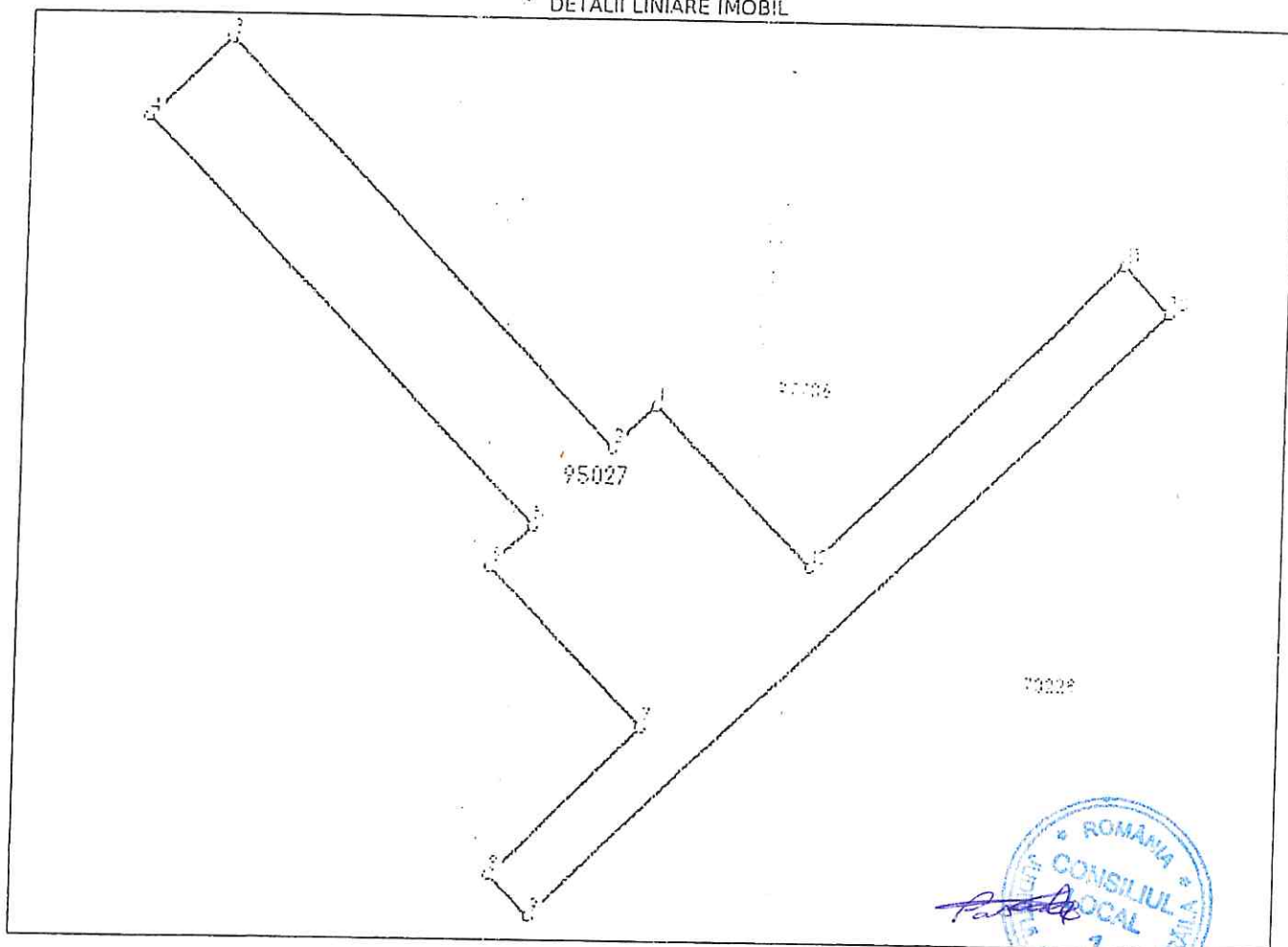
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
95027	13	teren domeniu public aferent extinderii salonului înfrumusetare + windfang înscris în CF 70228-C1-U21

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	13	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.54
2	3	5.04
3	4	1.0
4	5	5.04
5	6	0.52
6	7	2.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3	Intravilan Braila, str. Rosiori, nr. 13, Bloc A33, Sc.2, parter, Adiacent Ap. 22 - judet BRAILA
Carte funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Braila

Nr.pct.	X	Y
1	732324.700	422583.406
2	732322.780	422588.593
3	732322.224	422588.387
4	732324.144	422583.181

Suprafata din masuratori = 3 mp

TEREN PRIMARIE

0.59

3

TEREN PRIMARIE

AP.22, BLA33

0.60

2

AP.22, BLA33

N

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	3	Teren ocupat de constructie - Extindere pe domeniul public ce face parte din imobilul cu nr. Cadastral 97969
TOTAL		3	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3 mp

Suprafata din act = 3 mp

Executant

S.C. TOPO SURVEY S.R.L. aut. RO-B-J-2345-CLASA III / VLAS

CATALIN aut. RO-B-F-0434 - cat.A

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectarea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura _____

Data: 15.09.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa _____

Data _____

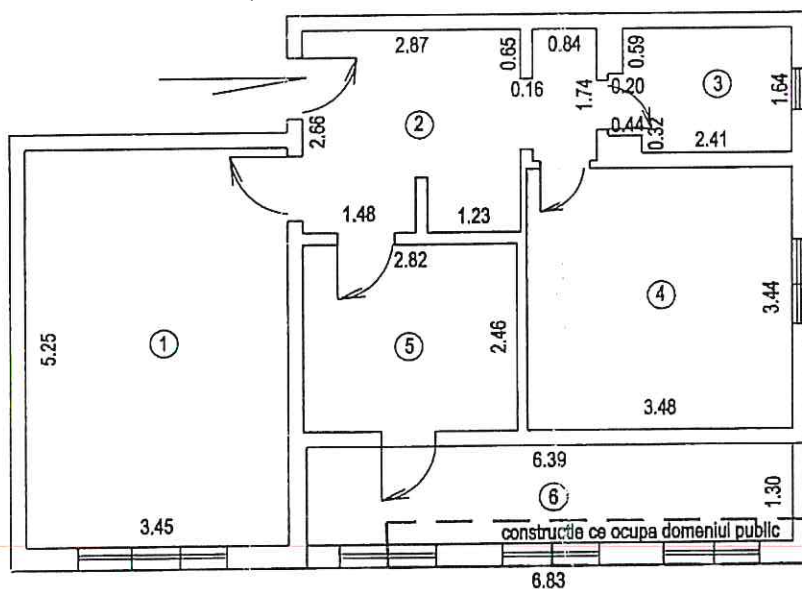


RELEVU APARTAMENT

scara 1:100

2.1.

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
1582	49.8	Mun. Braila, Ans.Dorobanti, str. Rosiori nr.13, bloc A33, sc.2, parter , apt.22 – jud. Braila	
Cartea Funciara colectiva nr.	70137	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)	42682 - 2	CF individuala	



Nr. încăpere	Denumire Încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	Camera de zi	18.1
2	Hol	9.1
3	Baie	3.7
4	Dormitor	12.0
5	Bucatarie	6.9
	Suprafață Utilă	49.8
6	Balcon (Suprafata construita Sc = 10mp din care 7mp pe teren aferent bloc si 3mp pe teren domeniul public CLM -- inscris in CF...../Braila	8.3
Suprafață Totala = 58.1 mp		
Executant,		Data
S.C.TOPO SURVEY S.R.L. aut. RO-B-J-2345-CLASA III / VLAS CATALIN aut. RO-B-F-0434 - cat.A		17.03.2023
Recepționat,		Data



ANEXA NR. 3

LA HCLM NR. 225/23.04.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2023

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

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Green Services
Market Studies
Project Monitoring

Agribusiness Consulting

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

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.
Cod Unic de Identificare: RO 26760786
Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010
Sediul: Str. 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 aparține domeniului public al Municipiului Brăila descris 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.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00	1.76	8.77

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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii.....	8
7. Natura și amploarea activităților evaluatorului	8
8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
9. Ipoteze semnificative.....	9
10. Tipul raportului	10
11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
12. 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.....	26
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	27
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	37
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	39
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	41

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60028					
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila					
Client:	Primăria Municipiului Brăila					
Tip proprietate imobiliară:	Terenuri intravilane CC					
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului ce aparține domeniului public identificat astfel:					
Adresa proprietății imobiliare:						
Suprafață teren:						

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00	1.76	8.77

1.



2.



3.



Chiria de piață:	
------------------	--

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00	1.76	8.77

Data evaluării:	25.03.2024
Data inspecției:	19.03.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9727 LEI

Appraisal & Valuation SA 	Sorin Mihail Huidu, Evaluador E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Munteanu Iulian Vasile, Evaluador E.P.I., E.B.M., Legitimatie: 18278  	 
---	--	---

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

Munteanu Iulian Vasile

Legitimație număr 18278

Evaluator E.P.I., E.B.M.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Nicolae Carafil nr. 87, etaj 6, sectorul 1, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Munteanu Iulian Vasile, Legitimatie nr.18278, E.P.I., E.B.M.

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 terenului de mai jos:

Nr.crt.	Locație	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00

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 = 4.9727 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.”

Data evaluării: 25.03.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 25.03.2024

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 19.03.2024. 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, săpături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Comandă nr. 44836/18.03.2024;
- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 106521/12.12.2023;
- Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului scara 1:100;
- Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului scara 1:2000.

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

9. Ipoteze semnificative

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

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

Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt.

10. 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.

11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

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

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

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

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

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

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

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

12. 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 stransă 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 București, Str. Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 6, sectorul 1, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se 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 terenului de mai jos:

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00

1.2. Proprietar și situația juridică

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

Terenul este deținut de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenul este identificat cu Carte Funciara si numar cadastral din tabelul de mai sus.

1.4. Sarcini

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

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

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenul de 3.00 mp, extinderea ap 22, este ocupat de balcon.

1.6. Identificare

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

1.7. Acces

Accesul la imobilul subiect se realizează atât din domeniul public, cât și din apartamentul nr. 22 amplasat la parterul blocului A33, Sc. 2, din str. Rosiori.

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 orașului este redusă (aproximativ 3500 ha) și numărul populației este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se înscrie în rețeaua urbană din România în cadrul orașelor cu mare densitate a populației. La 1 iulie 2008, populația județului Braila număra 362352 locuitori, din care 235478 locuitori în mediul urban și numai 126874 în mediul rural.

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

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

2.2. Zona

Proprietatea supusa evaluării este amplasată în zona mediană municipiului Brăila, fiind amplasat adiacent parterului blocului de locuințe.

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

În zona regăsim construcții cu destinație 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

Terenul supus evaluării prezintă următoarele suprafețe conform documentelor puse la dispoziție:

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00

3.2. Identificare amplasament

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

3.3. Caracteristici topografice

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

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

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

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

Conform plan de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, imobilul are ca și vecinătăți blocuri de locuințe.

Aspectul urbanistic și estetic al zonelor analizate este unul favorabil, zonele analizate fiind dezvoltate, unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare rezidențiale.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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 ofertată 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 rezidențială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare rezidențială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

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

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se 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 comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

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

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

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de 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 castig 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%.

Estimarea chiriei de piață pentru terenul în suprafață de 3 mp, identificat cu nr cadastral 97969, situat în Mun. Brăila, Cartierul Dorobantilor, Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22), jud.

Braila:

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	B-dul Dorobantilor	Zona centrala	Rahova Tineretului	Zona Scolilor
Data anunt/tranzactie	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
Utilizare actuala	ocupat	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	3	400	462	320
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gazelectricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	250	271	281
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	B-dul Dorobantilor	Zona centrala	Rahova Tineretului	Zona Scolilor
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	ocupat	liber	liber	liber
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Suprafata teren (mp)	3.00	400	462	320
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala- extindere terasa/balcon	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gazelectricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		5	5	5
Inferioara		0	0	0
Superioara		4	4	4
Comparabilitate globala		superioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
A	250	superioara
B	271	superioara

Proprietatea evaluata

C	281	superioara
----------	-----	------------

Valoarea estimata (euro/mp)	276
minus ajustare pt negociere 15%	240
Marja de negociere	15.00%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	3.00
Pret obtenabil proprietate	720
Rata capitalizare	6.50%
Venit net exploatare	47
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit zona fiscala A	0.86
Venit brut efectiv	48
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	64
Chirie/luna	5
Chirie/mp/luna euro	1.76
Chirie/mp/luna lei	8.77

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Nr.crt.	Locatie	Nr. Cad.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00	1.76	8.77

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit:

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

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

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

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

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca 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.	Carte Funciara Nr.	Suprafata (mp)	Chirie euro/mp/lună	Chirie lei/mp/lună
1	Str. Rosiori, Nr. 13, Bl. A33, Sc. 2, Parter (teren adiacent ap.22)	97969	97969	3.00	1.76	8.77

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

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

ANEXA 1 – DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmb@pmbr.ro arhitectsef@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 44836/12.03.2024

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 și a actului adițional nr. 1, perfectat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 39, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, *privind stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, pentru construcții tip balcon (lei/mp/lună).*

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

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Locație	NCP	Documente justificative
1.	3	Str. Roșiori nr. 13, bloc A33, scara 2, parter (teren adiacent ap. 22)	97969	Extras de Carte Funciară nr. 97969 Brăila; Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

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

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă cu nr. 39, următoarele documente: Extras de Carte Funciară și Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Vă mulțumim pentru colaborare!



Viorel Marin DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,

Arh. Corina Elena ANGHELESCU

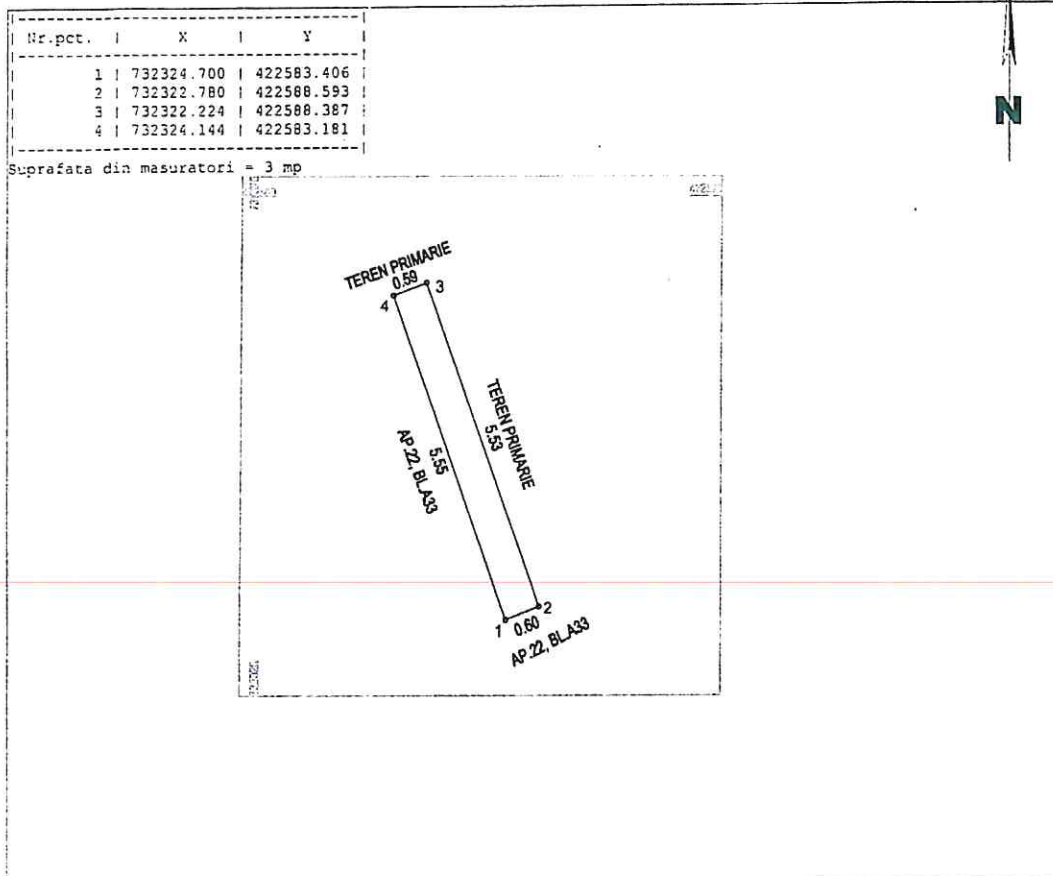
ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.

Radu BĂRGUANU

însp: C.N.A.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3	Intravilan Braila, str. Rosiori,nr. 13, Bloc A33, Sc.2, parter, Adiacent Ap . 22 - judet BRAILA
Carte funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	3	Teren ocupat de constructie - Extindere pe domeniul public ce face parte din imobilul cu nr. Cadastral 97969
TOTAL		3	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

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

Executant S.C. TOPO SURVEY S.R.L.aut.RO-B-J-2345-CLASA III / VLAS CATALIN aut. RO-B-F-0434 - cat.A Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura Data: 15.09.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data _____
---	--





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 97969 Brăila

Nr. cerere 106521
Ziua 12
Luna 12
Anul 2023



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Rosiori, Jud. Braila, tronson 3 intre str. 1Decembrie 1918 si NCP 73712

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	97969	30.919	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
71388 / 12/07/2022		
Act Administrativ nr. 18000, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA MUN BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 223, din 28/04/2022 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA , CIF:4205670, domeniu public	A1
1677 / 12/01/2023		
Act Administrativ nr. 743, din 05/01/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
B2	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect subparcelare	A1
32544 / 08/05/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 745, din 27/12/2022 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale -indreptare eroare materiala	A1
106521 / 12/12/2023		
Act Administrativ nr. 223, din 28/04/2022 emis de PRIMARIA BRAILA+ Anexa; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA+ Anexa; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BRAILA + Anexa; Act Administrativ nr. 151209, din 11/10/2023 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B4	se noteaza actualizare informatii tehnice / subparcelare	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 97969 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

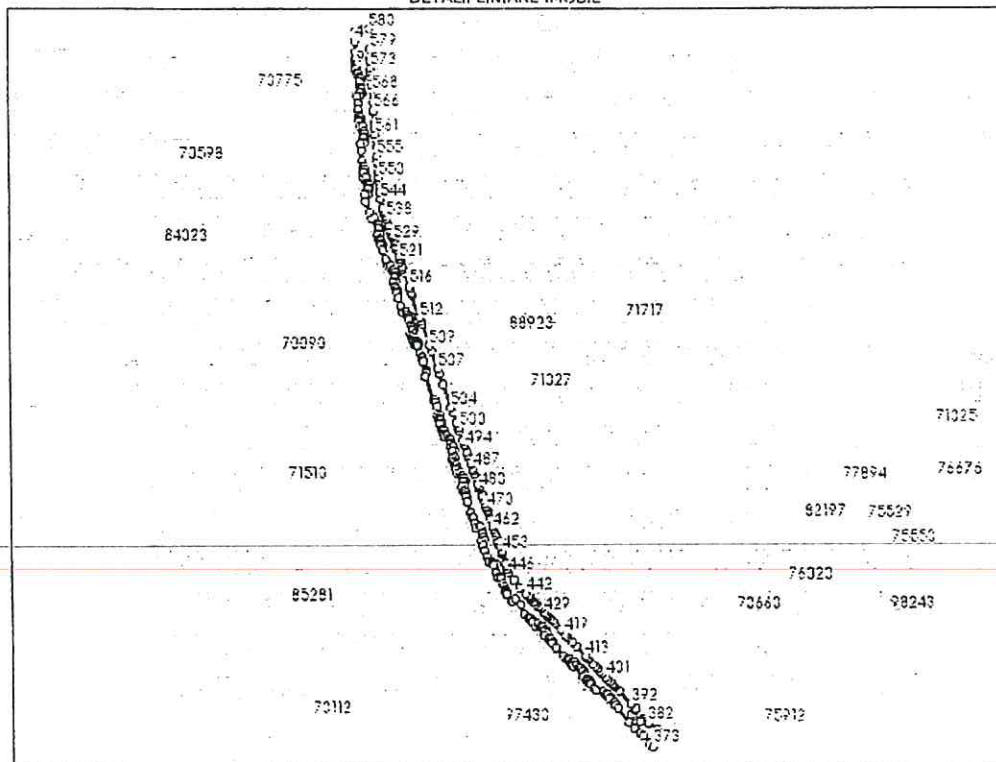
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
97969	30.919	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	194	-	-	-	parcare
2	drum	DA	69	-	-	-	parcare
3	drum	DA	129	-	-	-	parcare
4	drum	DA	120	-	-	-	parcare
5	drum	DA	30.404	-	-	-	*CAROSABIL 13321mp, TROTUAR 10802mp, SPATIU VERDE 6281mp
6	curti constructii	DA	3	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.89	2	3	13.958	3	4	1.504

Carte Funciară Nr. 97969 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
4	5	18.945	5	6	12.632	6	7	8.212
7	8	1.552	8	9	3.287	9	10	1.783
10	11	5.681	11	12	2.774	12	13	6.298
13	14	4.708	14	15	5.696	15	16	1.625
16	17	3.327	17	18	1.875	18	19	5.76
19	20	3.055	20	21	0.541	21	22	9.415
22	23	1.632	23	24	3.379	24	25	1.885
25	26	5.823	26	27	2.838	27	28	0.561
28	29	5.647	29	30	5.492	30	31	11.367
31	32	10.74	32	33	9.726	33	34	1.51
34	35	3.889	35	36	1.815	36	37	5.126
37	38	1.875	38	39	0.311	39	40	1.503
40	41	8.479	41	42	5.498	42	43	9.562
43	44	1.494	44	45	4.022	45	46	1.675
46	47	5.114	47	48	1.776	48	49	0.602
49	50	1.534	50	51	9.524	51	52	5.63
52	53	12.042	53	54	17.815	54	55	9.603
55	56	1.624	56	57	3.851	57	58	2.176
58	59	5.435	59	60	2.166	60	61	0.482
61	62	1.685	62	63	8.17	63	64	5.681
64	65	9.547	65	66	1.495	66	67	3.671
67	68	2.348	68	69	5.781	69	70	2.237
70	71	0.301	71	72	1.515	72	73	9.638
73	74	5.748	74	75	11.918	75	76	18.759
76	77	11.358	77	78	5.396	78	79	10.071
79	80	1.488	80	81	3.811	81	82	2.309
82	83	5.651	83	84	3.27	84	85	0.569
85	86	9.731	86	87	5.452	87	88	8.34
88	89	1.581	89	90	3.909	90	91	2.103
91	92	5.645	92	93	2.071	93	94	0.126
94	95	1.578	95	96	9.639	96	97	16.191
97	98	11.992	98	99	5.781	99	100	9.648
100	101	1.496	101	102	4.086	102	103	2.071
103	104	5.242	104	105	2.195	105	106	3.368
106	107	1.489	107	108	6.703	108	109	5.408
109	110	8.254	110	111	1.505	111	112	4.13
112	113	1.992	113	114	5.237	114	115	1.961
115	116	0.348	116	117	1.569	117	118	9.724
118	119	13.829	119	120	11.448	120	121	5.765
121	122	0.698	122	123	0.559	123	124	4.883
124	125	0.892	125	126	4.175	126	127	3.634
127	128	4.481	128	129	3.602	129	130	0.721
130	131	1.483	131	132	9.358	132	133	1.518
133	134	4.067	134	135	3.653	135	136	4.562
136	137	3.435	137	138	0.623	138	139	1.556
139	140	5.774	140	141	5.253	141	142	4.003
142	143	1.546	143	144	3.842	144	145	3.444
145	146	4.522	146	147	3.441	147	148	0.547
148	149	0.988	149	150	4.056	150	151	4.3
151	152	0.759	152	153	4.2	153	154	0.975
154	155	3.199	155	156	2.0	156	157	1.0
157	158	14.441	158	159	6.776	159	160	1.14
160	161	0.826	161	162	0.692	162	163	5.83
163	164	1.838	164	165	1.847	165	166	1.27
166	167	13.925	167	168	0.611	168	169	0.387
169	170	0.357	170	171	2.829	171	172	1.562

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

Pagina 3 din 6

Accesați pentru informații online la adresa epay.ancpl.ro

Formular Jucăruș 1.1

Carte Funciară Nr. 97969 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
172	173	0.718	173	174	1.569	174	175	5.439
175	176	1.44	176	177	41.278	177	178	2.179
178	179	4.602	179	180	7.535	180	181	14.485
181	182	5.873	182	183	5.669	183	184	1.466
184	185	3.671	185	186	2.065	186	187	5.57
187	188	2.993	188	189	0.594	189	190	9.549
190	191	1.606	191	192	3.551	192	193	1.938
193	194	5.707	194	195	2.703	195	196	0.646
196	197	3.708	197	198	5.378	198	199	5.562
199	200	1.541	200	201	3.47	201	202	2.016
202	203	5.983	203	204	3.016	204	205	0.458
205	206	5.741	206	207	3.326	207	208	6.61
208	209	3.425	209	210	11.471	210	211	5.306
211	212	4.841	212	213	0.517	213	214	4.706
214	215	1.0	215	216	4.031	216	217	1.913
217	218	5.515	218	219	2.999	219	220	0.663
220	221	8.686	221	222	5.237	222	223	6.689
223	224	1.522	224	225	4.076	225	226	1.918
226	227	5.166	227	228	3.027	228	229	0.574
229	230	6.653	230	231	5.337	231	232	8.302
232	233	1.546	233	234	4.037	234	235	2.133
235	236	5.094	236	237	3.071	237	238	0.128
238	239	8.612	239	240	0.5	240	241	0.993
241	242	18.925	242	243	9.522	243	244	1.542
244	245	9.607	245	246	1.576	246	247	8.525
247	248	5.427	248	249	2.449	249	250	11.69
250	251	1.079	251	252	7.475	252	253	1.464
253	254	3.731	254	255	5.494	255	256	8.295
256	257	1.571	257	258	9.757	258	259	11.059
259	260	9.386	260	261	5.887	261	262	2.707
262	263	0.912	263	264	0.803	264	265	1.685
265	266	2.527	266	267	2.97	267	268	4.536
268	269	13.326	269	270	8.788	270	271	4.89
271	272	3.524	272	273	8.994	273	274	4.875
274	275	5.172	275	276	0.611	276	277	1.343
277	278	2.518	278	279	1.086	279	280	0.496
280	281	2.413	281	282	15.136	282	283	1.414
283	284	6.58	284	285	13.225	285	286	17.678
286	287	9.405	287	288	1.421	288	289	4.031
289	290	2.121	290	291	5.166	291	292	2.884
292	293	0.5	293	294	8.273	294	295	5.235
295	296	6.576	296	297	1.556	297	298	4.031
298	299	2.121	299	300	5.24	300	301	2.86
301	302	0.566	302	303	6.505	303	304	5.445
304	305	8.273	305	306	1.414	306	307	3.818
307	308	2.121	308	309	5.308	309	310	2.941
310	311	0.566	311	312	9.688	312	313	18.246
313	314	9.688	314	315	1.5	315	316	3.677
316	317	1.838	317	318	5.233	318	319	1.838
319	320	0.361	320	321	1.556	321	322	1.556
322	323	0.292	323	324	0.414	324	325	6.0
325	326	2.2	326	327	6.0	327	328	0.568
328	329	0.281	329	330	3.674	330	331	5.445
331	332	6.648	332	333	1.562	333	334	3.748
334	335	1.91	335	336	5.374	336	337	1.91
337	338	0.224	338	339	1.487	339	340	6.576

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

Pagina 4 din 6

© 2008 NAI. Informațiile conținute pot fi utilizate numai pentru scopurile pentru care au fost furnizate.

Forma de prezentare: PDF

Carte Funciară Nr. 97969 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
340	341	5.374	341	342	8.202	342	343	1.414
343	344	4.173	344	345	2.121	345	346	5.24
346	347	1.838	347	348	0.283	348	349	0.97
349	350	9.99	350	351	0.3	351	352	4.0
352	353	12.414	353	354	6.435	354	355	1.628
355	356	4.031	356	357	1.838	357	358	5.162
358	359	2.941	359	360	0.707	360	361	11.526
361	362	2.052	362	363	5.445	363	364	2.052
364	365	5.374	365	366	30.456	366	367	13.178
367	368	14.367	368	369	6.012	369	370	18.022
370	371	3.586	371	372	6.912	372	373	1.277
373	374	14.28	374	375	1.119	375	376	7.902
376	377	1.37	377	378	0.675	378	379	3.89
379	380	5.94	380	381	0.818	381	382	22.123
382	383	11.101	383	384	1.095	384	385	4.709
385	386	1.705	386	387	16.134	387	388	3.731
388	389	9.226	389	390	2.32	390	391	1.359
391	392	12.183	392	393	29.437	393	394	9.629
394	395	4.038	395	396	1.964	396	397	1.691
397	398	4.516	398	399	4.563	399	400	7.04
400	401	0.508	401	402	9.075	402	403	0.577
403	404	4.719	404	405	0.607	405	406	4.832
406	407	0.162	407	408	5.283	408	409	0.496
409	410	6.118	410	411	10.446	411	412	2.77
412	413	3.721	413	414	24.615	414	415	9.482
415	416	10.237	416	417	3.065	417	418	2.111
418	419	4.516	419	420	9.729	420	421	14.42
421	422	5.403	422	423	5.463	423	424	4.54
424	425	2.9	425	426	0.996	426	427	0.996
427	428	0.956	428	429	4.011	429	430	9.584
430	431	0.041	431	432	4.992	432	433	0.056
433	434	4.871	434	435	4.449	435	436	1.501
436	437	5.999	437	438	3.101	438	439	3.171
439	440	0.085	440	441	0.929	441	442	6.56
442	443	15.053	443	444	14.987	444	445	2.019
445	446	14.829	446	447	5.479	447	448	6.89
448	449	4.408	449	450	15.388	450	451	2.642
451	452	2.544	452	453	0.179	453	454	10.556
454	455	5.39	455	456	0.271	456	457	4.056
457	458	1.566	458	459	0.13	459	460	8.5
460	461	5.129	461	462	5.534	462	463	4.929
463	464	0.245	464	465	0.219	465	466	13.583
466	467	11.709	467	468	1.568	468	469	0.05
469	470	4.972	470	471	2.914	471	472	5.073
472	473	0.122	473	474	5.356	474	475	0.266
475	476	4.788	476	477	5.08	477	478	0.072
478	479	9.798	479	480	2.185	480	481	2.368
481	482	5.226	482	483	11.625	483	484	1.001
484	485	5.213	485	486	5.397	486	487	3.911
487	488	7.455	488	489	1.629	489	490	10.619
490	491	2.817	491	492	2.484	492	493	4.852
493	494	9.38	494	495	3.595	495	496	1.001
496	497	5.757	497	498	17.447	498	499	5.311
499	500	0.769	500	501	9.59	501	502	0.769
502	503	18.746	503	504	8.481	504	505	40.292
505	506	19.746	506	507	8.067	507	508	32.107

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

Pagina 5 din 6

Surse pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular de evaluare

Carte Funciară Nr. 97969 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
508	509	10.006	509	510	38.915	510	511	3.862
511	512	6.098	512	513	41.768	513	514	2.786
514	515	6.968	515	516	5.357	516	517	24.425
517	518	4.772	518	519	5.165	519	520	9.761
520	521	3.505	521	522	1.997	522	523	4.147
523	524	9.815	524	525	0.4	525	526	7.268
526	527	0.233	527	528	7.335	528	529	2.998
529	530	6.639	530	531	0.404	531	532	3.547
532	533	1.447	533	534	4.785	534	535	2.71
535	536	7.424	536	537	11.192	537	538	1.059
538	539	5.567	539	540	4.079	540	541	2.618
541	542	1.715	542	543	4.655	543	544	14.777
544	545	11.505	545	546	5.152	546	547	1.425
547	548	7.045	548	549	6.929	549	550	5.151
550	551	9.933	551	552	13.758	552	553	1.193
553	554	2.628	554	555	8.156	555	556	16.252
556	557	5.965	557	558	2.757	558	559	0.915
559	560	4.504	560	561	6.855	561	562	10.353
562	563	10.016	563	564	15.68	564	565	3.906
565	566	0.047	566	567	14.573	567	568	18.937
568	569	9.292	569	570	13.013	570	571	6.643
571	572	3.288	572	573	5.46	573	574	11.407
574	575	8.831	575	576	1.155	576	577	0.601
577	578	9.8	578	579	0.601	579	580	34.876
580	1	25.351						

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

18-12-2023

Data eliberării,

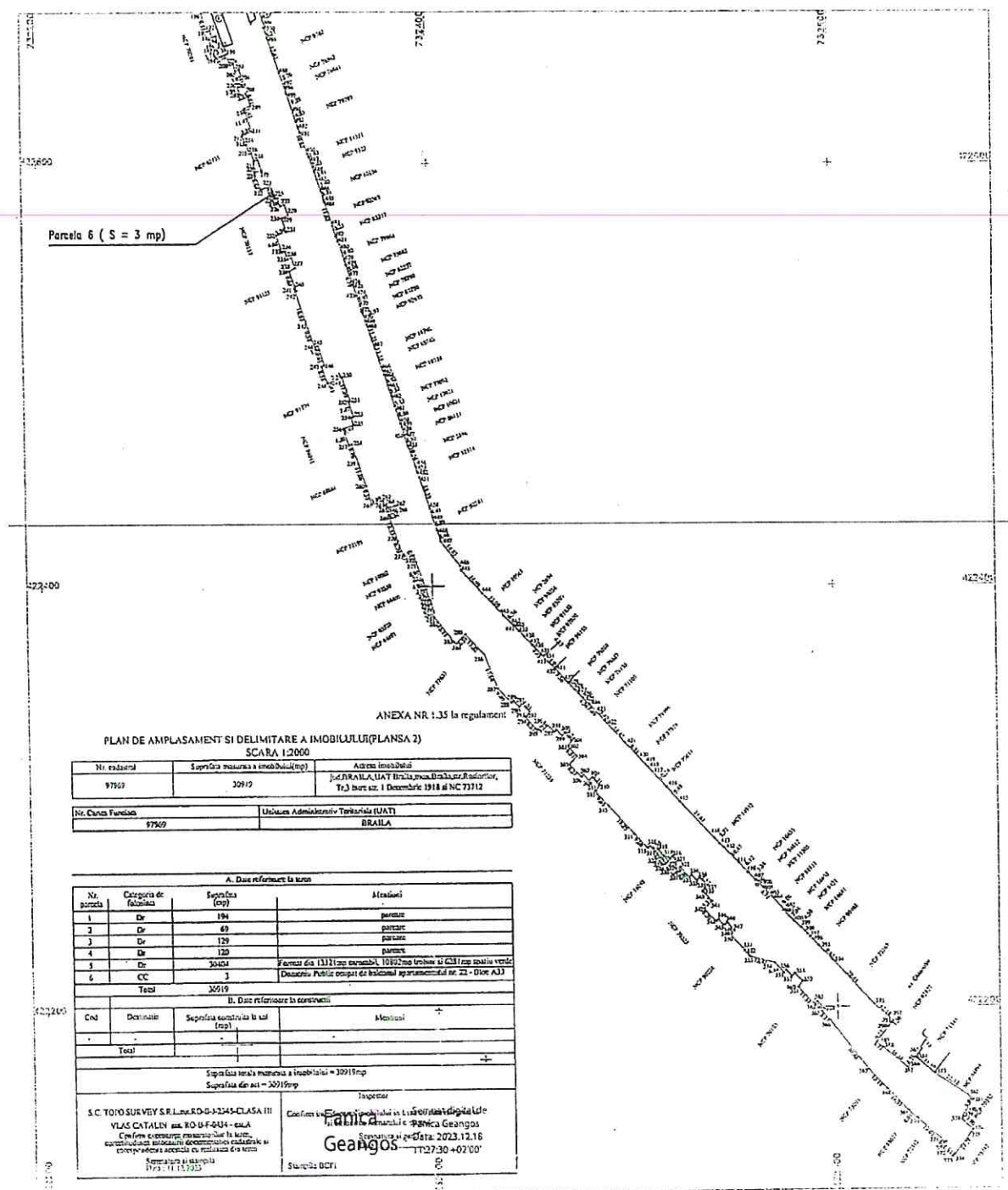
Asistent Registrator,
ALICE ROXANA MUSAT

(parafa și semnătura)

Referent,

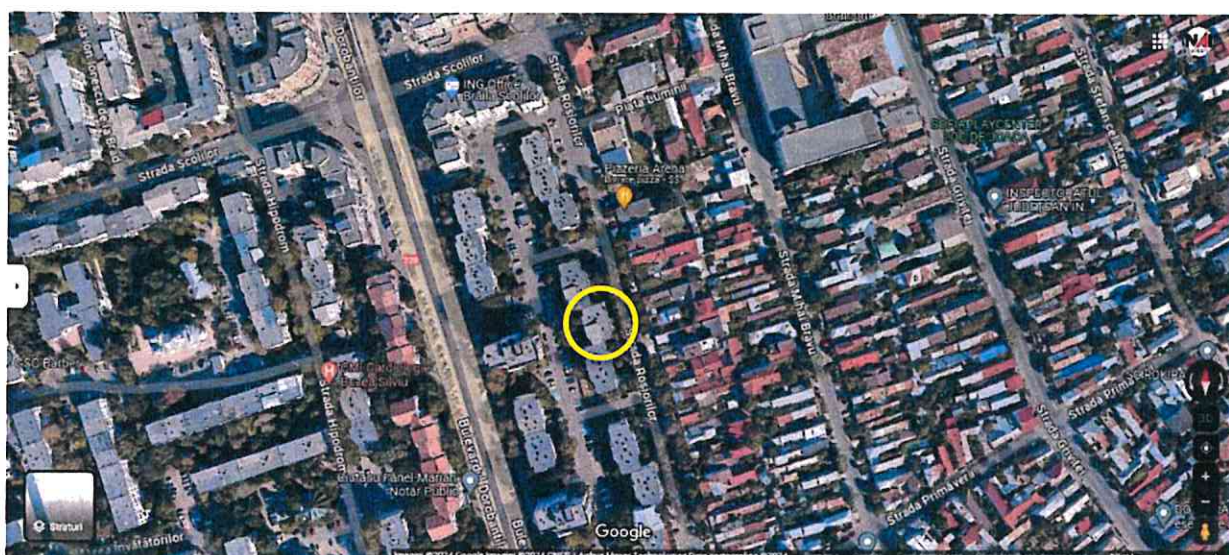
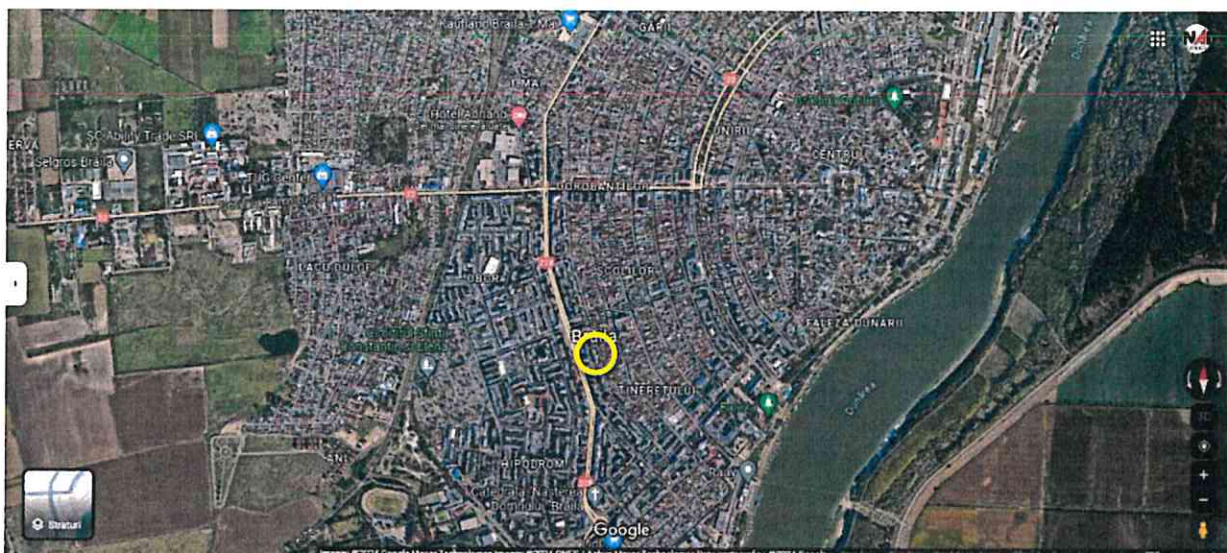
(parafa și semnătura)

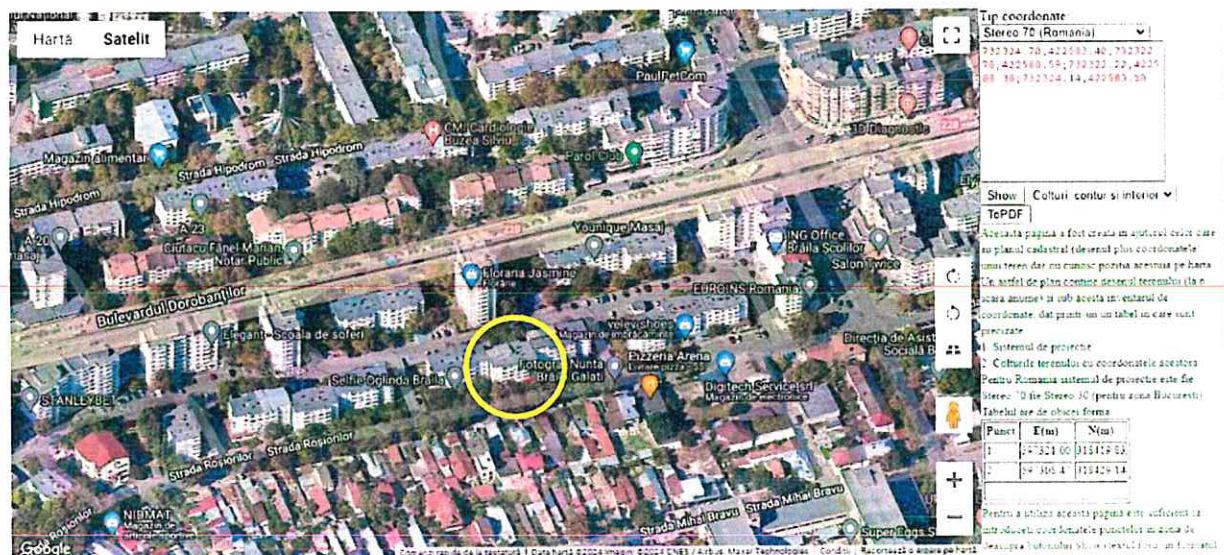




ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

Str. Rosiori Nr.13, Mun. Braila, Jud. Braila

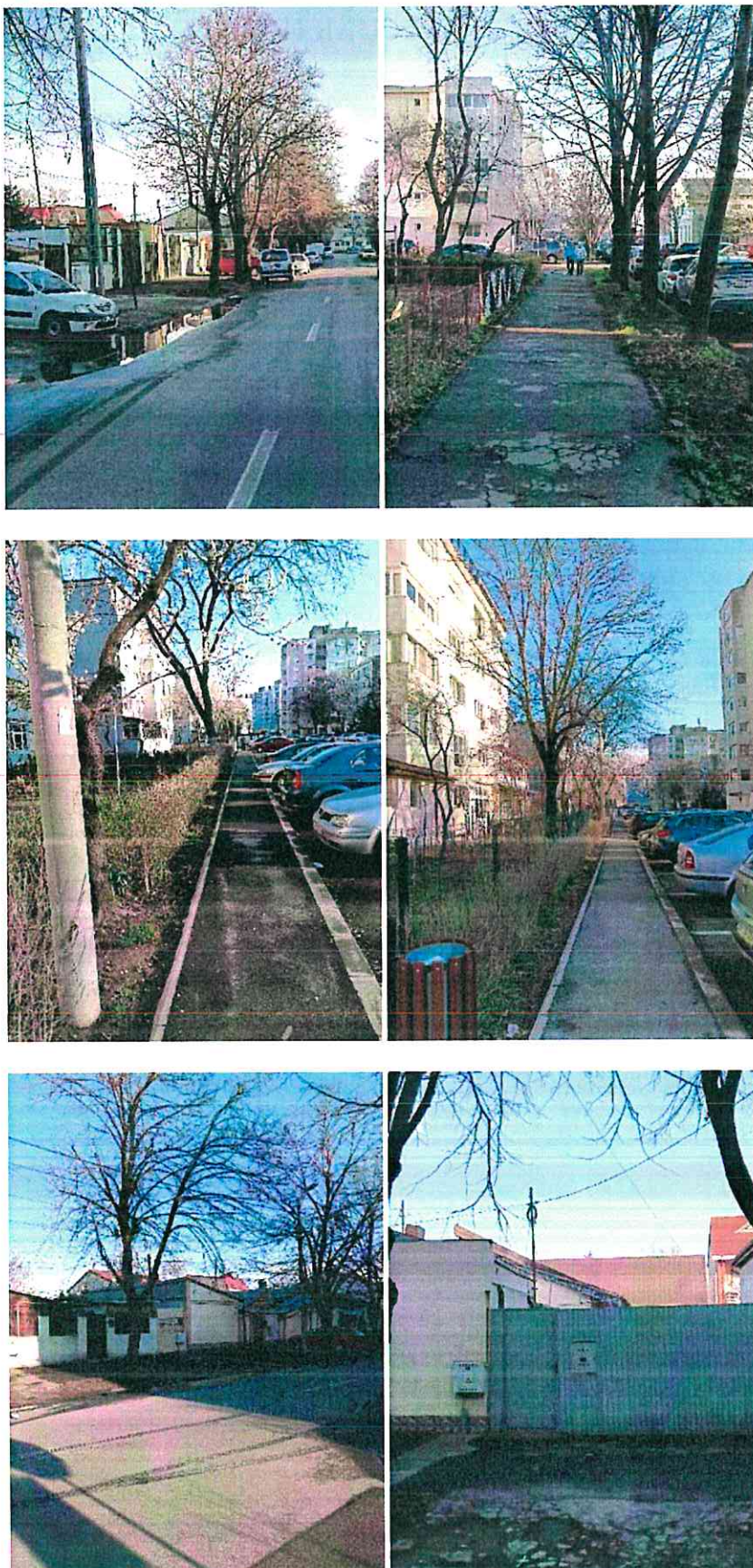




ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

FOTOGRAFII Str. Rosiori Nr. 13





ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Comparabila A: https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-zona-centrala-cu-supr-de-400-mp-d-10-ml-IDyxWn.html?_gl=1*1jx1f18*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA



Cristero
Agenție
0751 600 776

+40

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!

11/11/2020

Administratoarea acestor date este S.C. GDA Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vanzare Teren in zona Centrala cu supr. de 400.mp., D = 10.ml.

📍 Urmăriți Brăila Brăila

100 000 €
250 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă

400 m²

🔍 Tip teren

de construit

📍 Locație

urbana

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

👤 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

👤 Tip vânzător

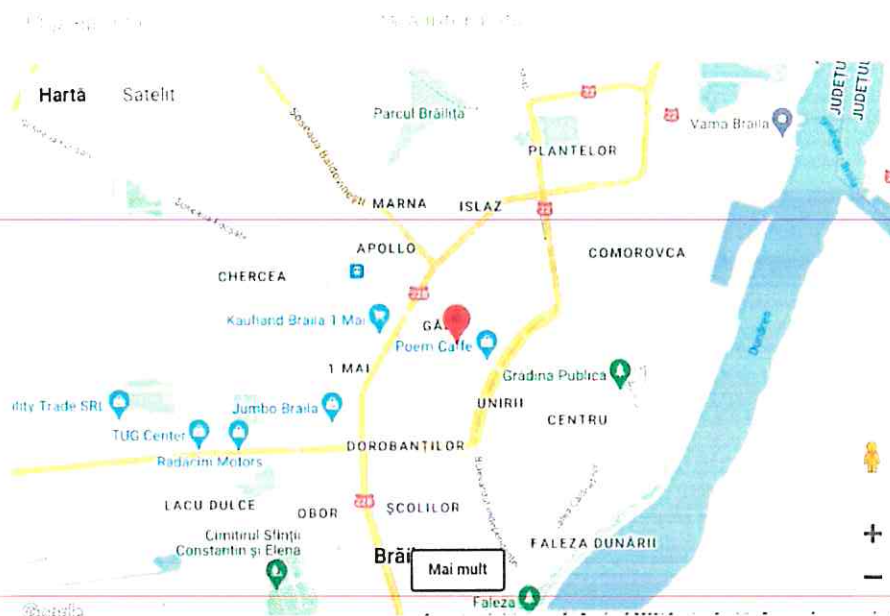
agenție

Descriere

Oferim spre vânzare Teren in zona Centrala in suprafata de 400.mp., Deschiderea este de 10.ml., zona Ultracentrala, strada asfaltata, utilitati apa, canalizare si gaze, liber, ideal pentru o constructie, vila, sp. com. etc., pretul este de 100.000. euro. Anunt oferit de Agentia Imobiliara Cristero cu sediul in Braila, str. Calea Calarasilor - Bariera, nr.75, bl.24, la parterul blocului da langa McDonalds, Penny Market [XXL], Jysk, Pepco. Daca aveti de inchiriat sau de vanzare un apartament, o casa, un teren, sp. com. si doriti o colaborare cu Agentia noastra, asteptam oferta d.voastra la tel. 0751-600776 = Coman. AVEM 26 DE ANI DE ACTIVITATE NEANTRERUPTA IN DOMENIUL IMOBILIARE.

Particularități

Gard da
Media gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces asfaltat



Comparabila B: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-rahova-s-460-mp-d-16m/3hi03ggd416e74e1edhed8h8i7460944.html?_gl=1*zlyg8l*_up*MQ..&gclid=EALaIQobChMIka3r0-LahAMV6kFBAh1IqQWJEAAyAIAAEgl0PD_BwE

Teren intravilan Rahova s-460 mp d-16m

Brăila Brăila Vezi pe hartă

Specificații

Suprafața terenului 462.6 m² Front strădal 15

Descriere

Teren intravilan construcții
Posibilitate toate utilitățile
Libăr
Acte în regulă și cadastru
Persoană fizică

125 000 EUR



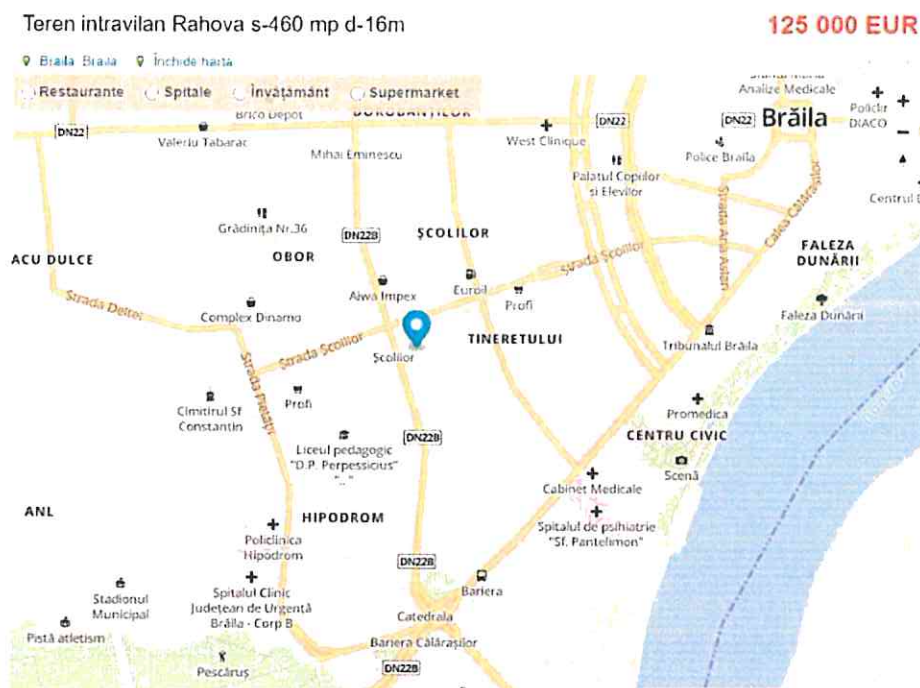
0756401713

Sună, mă interesează oferta
domniei voastre. Mai este valabil?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă oferta



Comparabila C: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-braila/gig632ih8i9476d41i91edg415040231.html? gl=1*sfsve9* up*MQ.&gclid=EALaIQobChMIka3r0-LahAMV6kFBAh1lqQWJEAAAYIAAEglOPD BwE

Teren intravilan, loc de casa Braila

90 000 EUR negociabil

Brăila Brăila Ultracentral Vezi pe hartă



0766492058

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Închide oferta

Visualizări: 595

Raportează



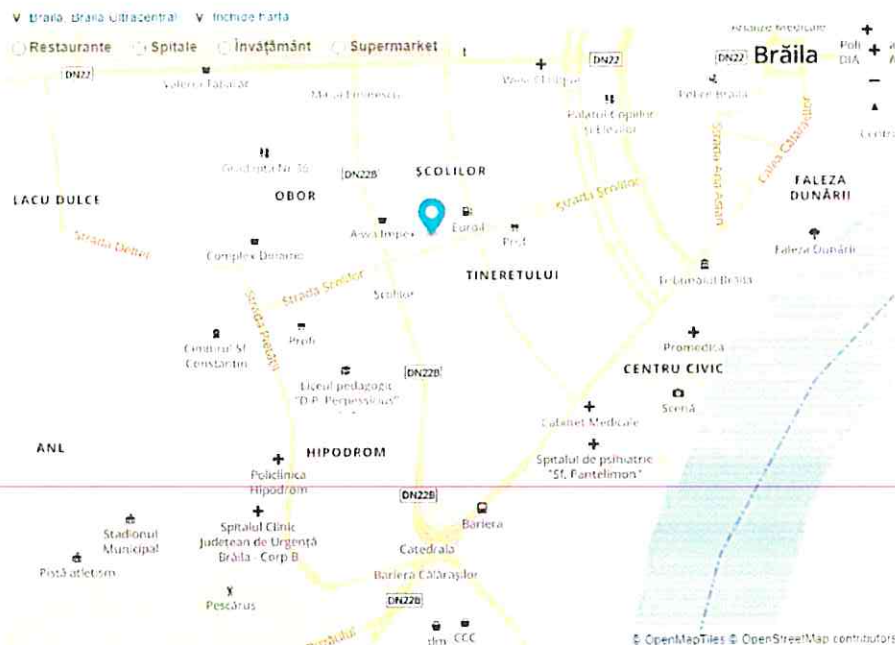
Elena Chira

Vezi toate anunțurile

Urmărește

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.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-2900mp-la-strada-zona-abator/70102e756ee97he3e4973d53i6234475.html>

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

De vanzare teren 2900mp la strada, zona Abator

250 EUR

0722991166

Brăila, Brăila Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

14 intereți

Vizualizări: 721

Raportenză

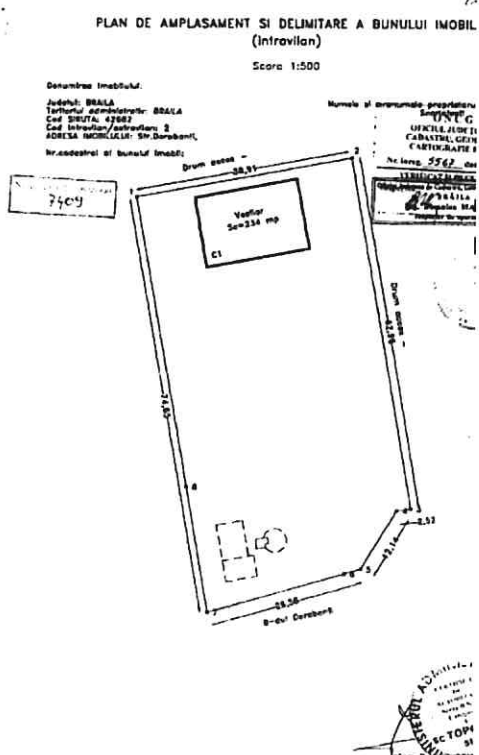
Stancu Ioan

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe





Descrizione

De vanzare teren cu suprafata 2900mp, langa Toyota Braila, in zona fostului abator Terenul are front stradal 40m la Bulevardul Dorobantilor (4 benzi), catre Galati / Tulcea. Dispune de toate utilitatile (apa, curent, canal)

Pe teren se afla si o constructie de 240mp

Mai multe detalii la telefon.



https://www.storia.ro/ro/oferta/id-3007-teren-853mp-ultracentral-19m-deschidere-113-e-mp-IDwUuP.html? gl=1*ri7jag* ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0* ga NK3K3T1FT5*MTcwOTczNDc2Ny45Ni4wLjE3MDk3MzQ3NjcuMC4wLjA.

Nr. Crt.	Categoria folosință	Imbra vitan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt constructiv	DA	din acte 477				

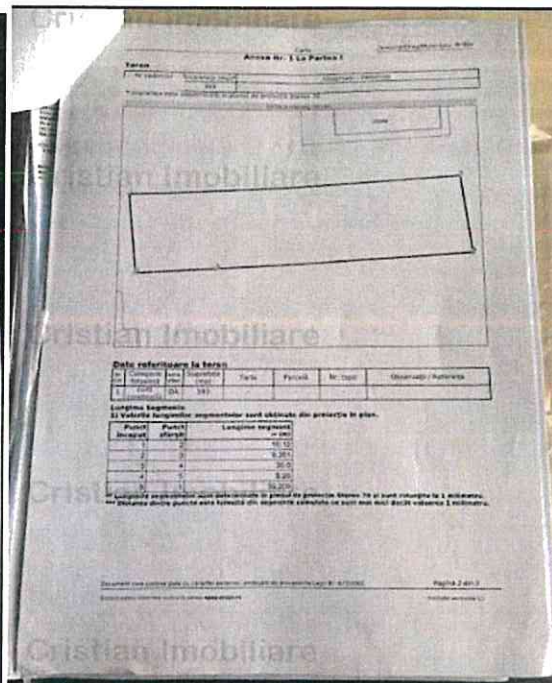
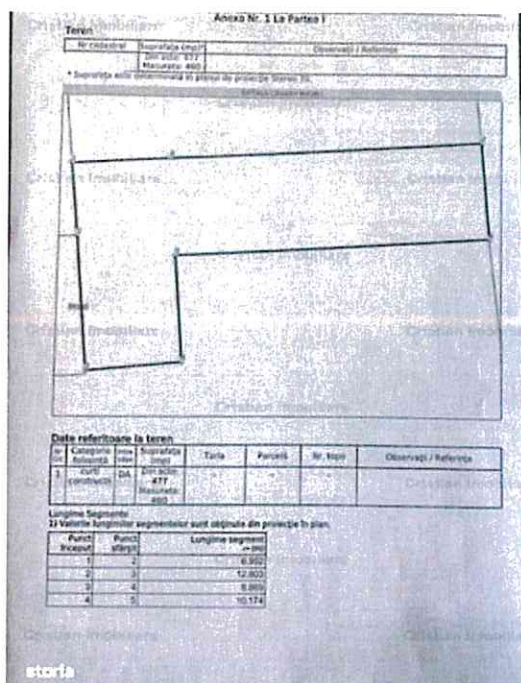
Cristi
Agenție
0752 445 301

+40

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!

Administatorul acestui site este NAI.ro
Căutați pe NAI.ro sau pe [mei multi](#)



ID 3007 , Teren 853mp ULTRACENTRAL 19m deschidere 113 e/mp

96 389 €

[Strada Mihai Bravu, Dorobantilor, Braila, Braila](#)

113 €/m²

[Propune un pret](#)

Publicitate

[Vrei un credit ipotecar?](#)

Rata estimată:
2.377 RON /luna

Avans:
71.569 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă

853 m²

Locație

urbana

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip teren

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan de constructii,

*zona Centrala

* Suprafata totala 853 mp.

*Deschidere 19m

* Posibilitati de utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric,

Pret 113 euro/ mp



Comparabile chirii

Inchiriez teren intravilan • Braila, Braila - Publi24

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

Brăila, Brăila Ultracentral • Vezi pe hartă

500 EUR

0722323493

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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



5 128 m², teren de inchiriat - Braila (judet), Strada Imparatul Traian - 7594546 • www.storia.ro



CALOIANU SILVIU
Agenție
0726 104 799

+40

Am nevoie de mai multe informații

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

(12/1/2020)

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

Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

1 000 €

Strada Imparatului Traian, Braila, Braila

Prezentare generală

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

Descriere

Terenul este situat in punctul zero al brailai avand deschidere 50 mp la Str. Imparatul Traian.

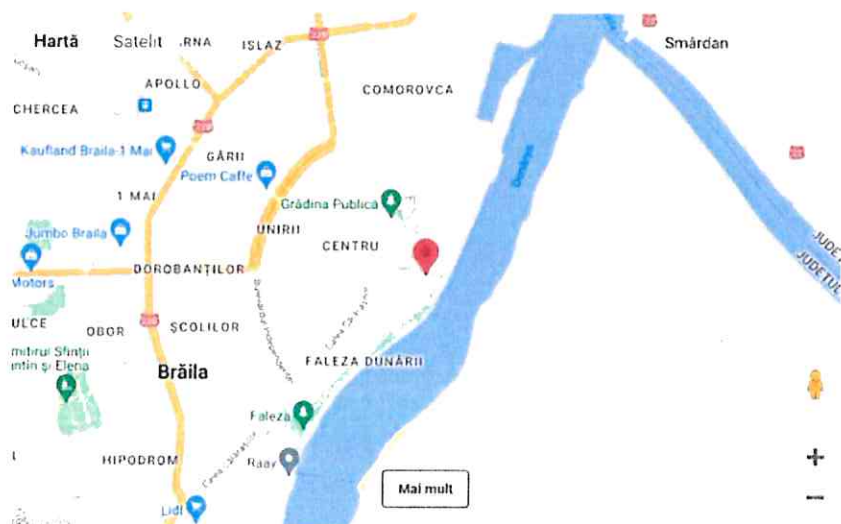
Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Media	fără informație
Tip acces	asfaltat
Imobil (p. uni)	fără informație



Inchiriez sau vand teren intravilan Braila - Romimo.ro

romimo.ro

Inchiriez sau vand teren intravilan

Braila - Braila - Vezi pe harta

1 500 EUR negociabil

0722367121

Realizată în anul 2015, este
un teren intravilan situat în zona
de dezvoltare urbană.

Adaugă poza

Trimite

Adaugă poza

Vizualizare 3D

Exportați



Anca

Vezi toate anunțurile

Urmează-te

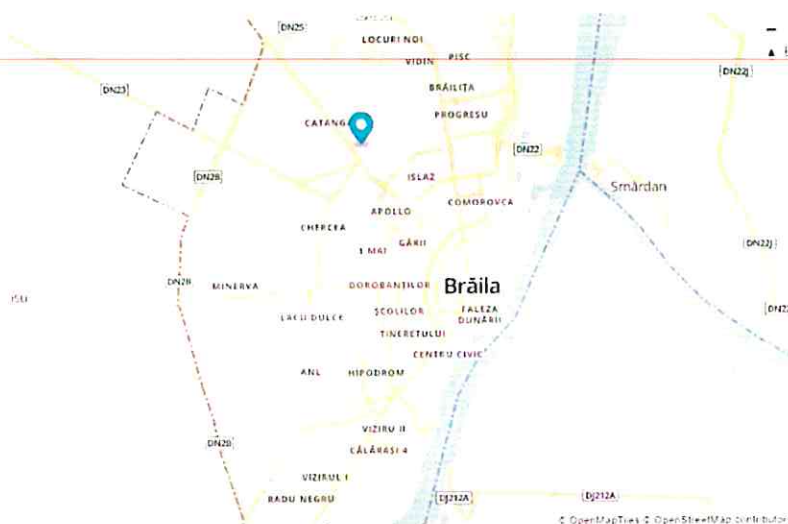
Distribuie anunțul pe



imobiliare.ro

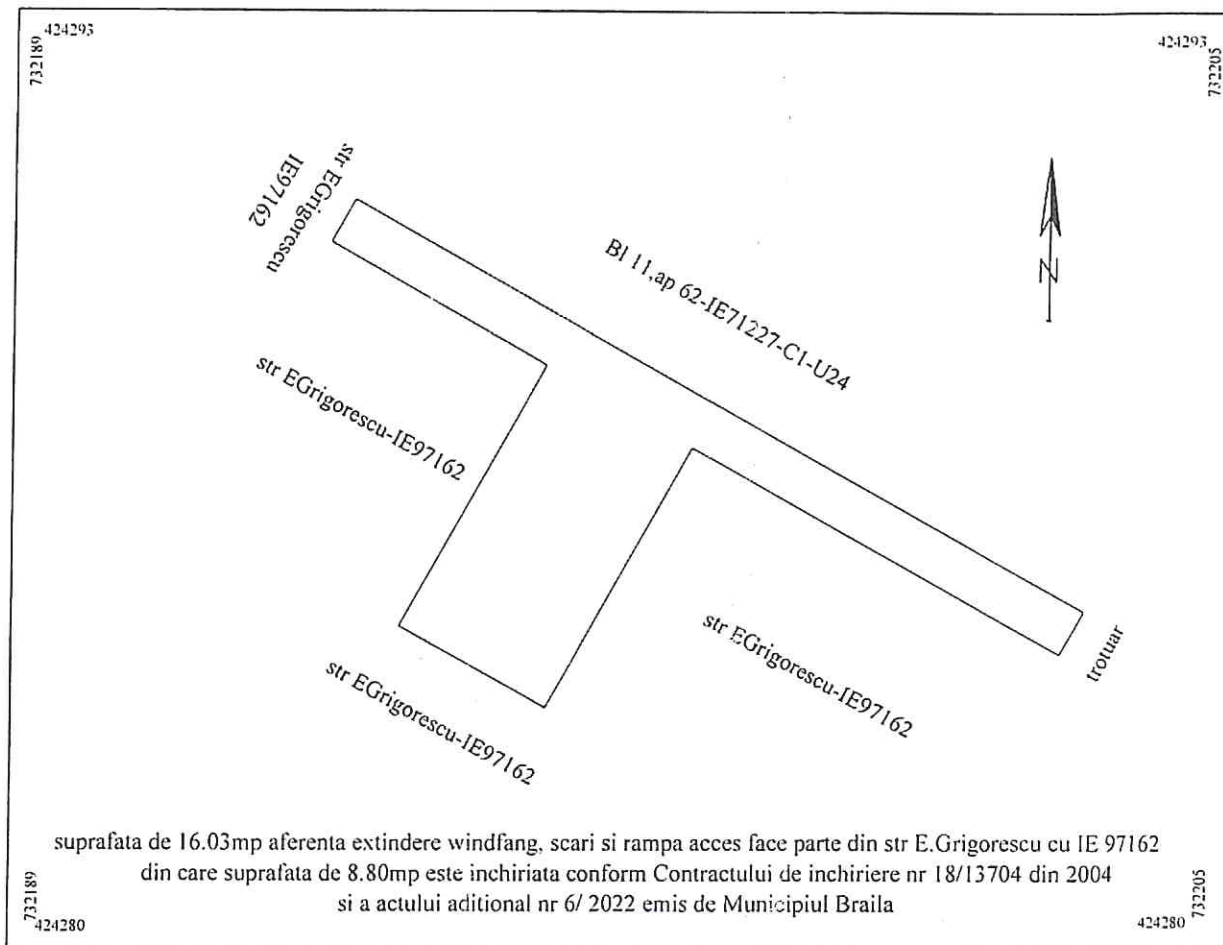
Descriere

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



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	16.03	str.G-ral Eremia Grigorescu nr.46, Bl 11.Sc 5.parter.adiacent ap 62
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



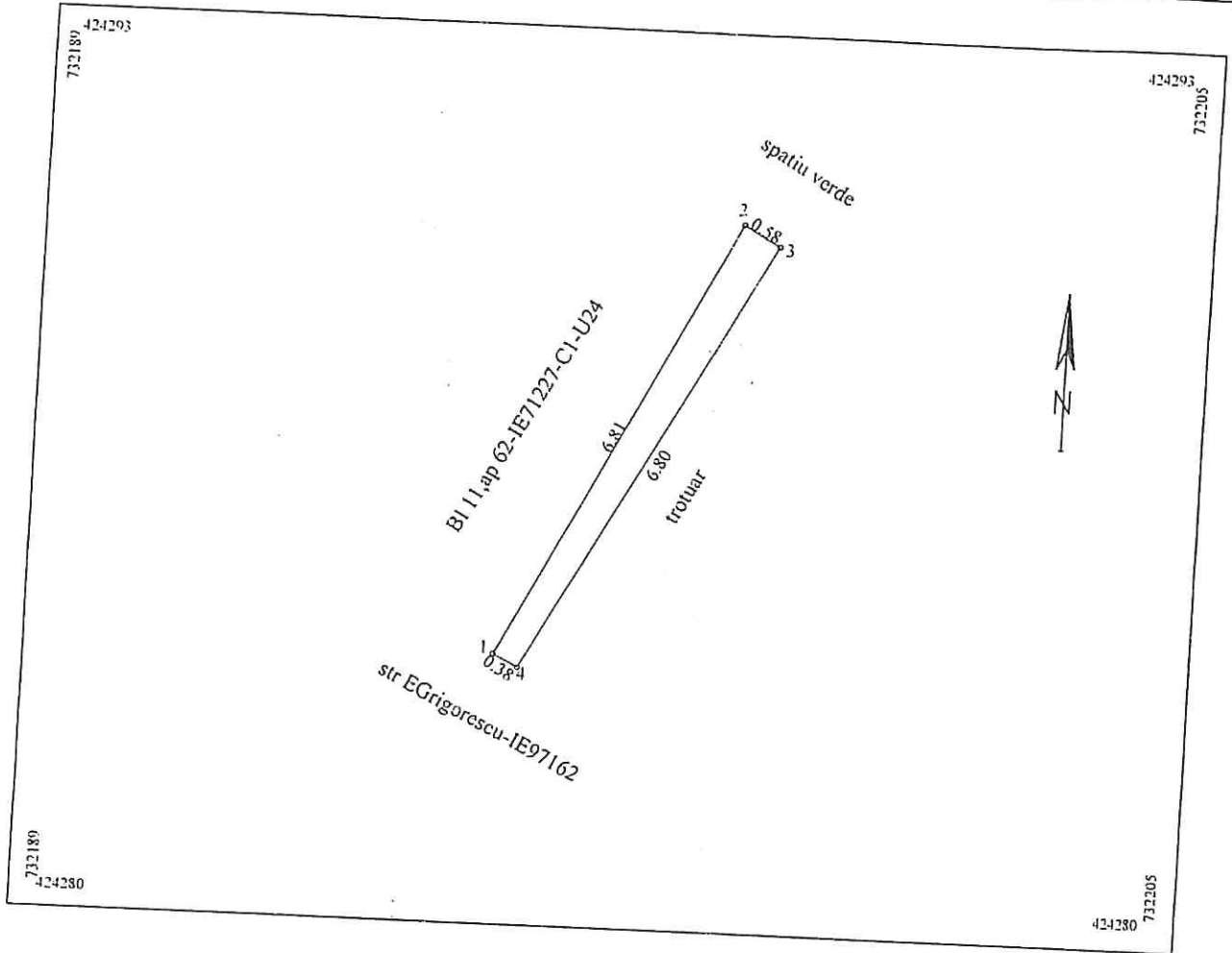
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	16.03	limite materializate de constructie teren domeniu public aferet extindere apartament inscris in CF 71227-C1-U24
Total		16.03	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 16.03mp			
Executant: SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2072-ICAT Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Confirm executarea masuratorilor la teren. Sera confirmarea corectitudinii documentatiei cadastrale si Meti corespundenta acestora cu realitatea din teren MOCANU Semnatura si stampila Data ianuarie 2023			Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura

ANEXA NR 46
LA HELM. 4P.

ANEXA NR

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	3.27	str.G-ral Eremia Grigorescu nr.46, Bl 11.Sc 5.parter.adiacent ap 62
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
I	Cc	3.27	limite materializate de constructie teren domeniu public aferet extindere apartament inscris in CF 71227-C1-U24
Total		3.27	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 3.27mp			
Executant: SC TRADING 3M SRL Ing. Mocanu Metin Cosmin DE Autorizatia seria RO-B-F-10756-AT AUTORIZATIA seria RO-B-F-10756-AT Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila ANU Data decembrie 2023			Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura