

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 279

din 29.05.2024

Privind: Modificarea și completarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar ale imobilului denumit generic „Creșă”, situat în Municipiul Brăila, str. Nicolae Titulescu nr. 119, aflat în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, poziția nr. 150**, conform documentației cadastrale, a raportului de evaluare nr. 60370/2024 și a procesului – verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 55745/634/03.04.2024, precum și declararea acestuia ca fiind de interes public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa nr. 56843/05.04.2024 a Direcției de Strategii, Programe și Proiecte de Dezvoltare Economică, Relații Internaționale;

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

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 10 alin. (2) și art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului A.N.C.P.I. nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, precum și ale O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modificarea și completarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar ale imobilului denumit generic „Creșă”, situat în Municipiul Brăila, str. Nicolae Titulescu nr. 119, aflat în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H - „Terenurile și clădirile instituțiilor publice – teatre, case de cultură, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de bătrâni”, poziția nr. 150**, conform documentației cadastrale, a raportului de evaluare nr. 60370/2024 și a procesului – verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 55745/634/03.04.2024, potrivit **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre

Art.2 Bunul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Bunul menționat la art. 1 se declară ca fiind de interes public local și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

VALENTIN PĂTĂRLĂGEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN



infotop



CADASTRU, MĂSURĂTORI TERESTRE, GIS

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

RO21INGB0000999906048483(ING Brăila Călărași) - RO11472246 - Str. Campiniu nr. 1, Brăila

ANEXA nr. 9

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului /zona în care se desfășoară lucrarea: județul Brăila, municipiul Brăila, str. Nicolae Titulescu nr.119

2. Tipul lucrării: actualizare date tehnice-înscriere construcție

3. Suprafața planului supus recepției: imobil format din teren în suprafață real măsurată de 2208mp

4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului: prezenta documentație a fost întocmită în vederea înscrierii în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, în baza actelor de proprietate, respectiv :

Certificat de atestare a edificării construcției nr.... emis de Primăria mun. Brăila

5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției,etc: Imobilul este situat în județul Brăila, municipiul Brăila, str. Nicolae Titulescu nr.119 și este compus din teren în suprafață de 2208mp din care:

- 950 mp spații verzi
- 60 mp parcuri aleie acces auto,asfaltată
- 53 mp aleie pietonală asfaltată
- 120mp loc de joacă din tartan
- 215mp trotuar asfaltat
- 810 mp suprafață construită

Pe teren se află o construcție cu destinația de Creșă, regim înălțime P+1, Sd= 1559mp.

Categoria de folosință: curți construcții

6. Operațiuni de specialitate realizate:

Am determinat două puncte noi, în dreptul imobilului, pe zona centrală a străzii și în curtea imobilului. Am ridicat detaliile de interes la imobilul în cauză și la cele învecinate.

Metode utilizate:

- pentru rețeaua de sprijin și ridicarea detaliilor: GPS

În vederea ridicării detaliilor am folosit metoda GNSS RTK cu corecții diferențiale de la stațiile permanente ale ANCPI prin serviciul ROMPOS.

Aparatura utilizată: GPS Leica System GNSS 1200.

Doarece diferențele dintre pozițiile punctelor care definesc limitele și construcțiile determinate prin măsurare și cele înregistrate în evidențele cadastrale sunt mai mici decât erorile admise prevăzute la art. 31 alin. (2) și alin. (3) din regulamentul aprobat cu Ordinul nr. 600/2023 al ANCPI, în prezentul plan am păstrat pozițiile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Preciziile obținute:

Din fișierul de măsurători a rezultat că punctele de detaliu au fost determinate cu precizia de + 5 cm (abaterile standard sunt mai mici de 5 cm).

Data: aprilie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-BF, Nr.0275
JIANU VERONICA
CLAUDIA

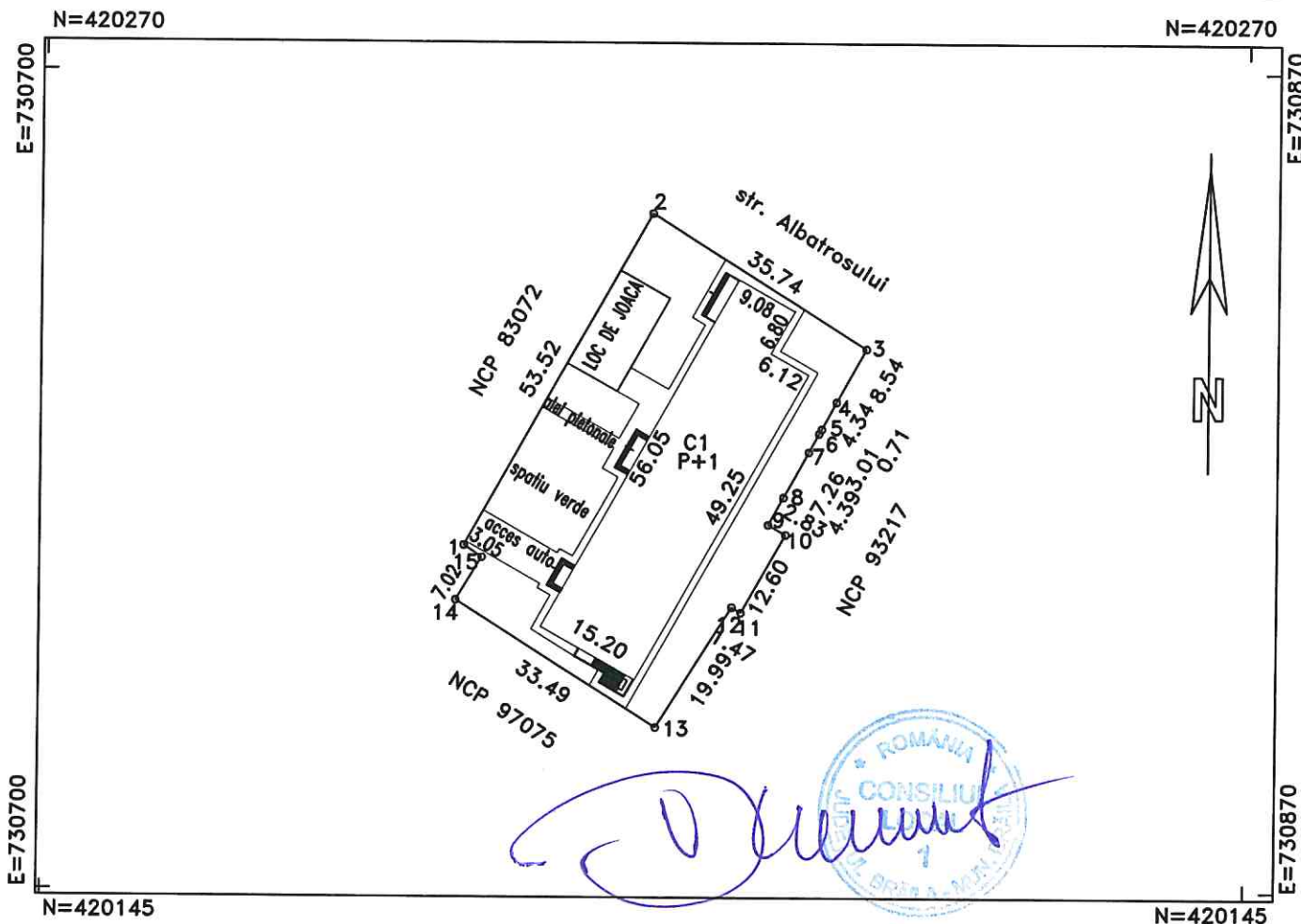
MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADM. PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-BF
Nr.2516/2024
Claudia
S.C. INFOTOP

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

1.1.

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
93216	2208	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Nicolae Titulescu, nr. 119
Cartea Funciara nr.	93216	UAT
		Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	950	spatiu verde
2	CC	60	alee acces auto,asfaltata
3	CC	53	alee pietonala,asfaltata
4	CC	120	loc de joaca,tartan
5	CC	215	trotuar asfaltat
6	CC	810	suprafata aferente cresei
TOTAL		2208	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
1	CAS	810	Cresa,regim inaltime P+1, Sd=1559mp
TOTAL	810		

Suprafata totala masurata=2208mp

Suprafata din acte=2208mp

Executant: SC INFOTOP SRL
 SERIA: RO-B-J, NR. 1531/2019, CLASA I

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

Semnatura
 PFA VERONICA CLAUDIA JIANU
 SERIA: RO-B-F, NR. 0275, CATEGORIA D
 Data: 25/04/2024

Inspector:

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Data:

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral, numarul de identificare sau numarul de identificare a terenului.

CALCULUL SUPRAFETELOR

1.2

Pentru imobil situat in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Nicolae Titulescu, nr. 11

Calculul proprietatii de teren situata in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Nicolae Titulescu, nr. 119 a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum} (X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}))$$

$$2S = \text{Sum} (Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}))$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	E(m)	N(m)
1	730759.276	420195.374
2	730785.497	420242.031
3	730815.810	420223.104
4	730811.683	420215.631
5	730809.583	420211.828
6	730809.239	420211.205
7	730807.786	420208.572
8	730804.277	420202.218
9	730802.154	420198.373
10	730804.614	420196.982
11	730798.390	420186.027
12	730797.114	420186.759
13	730786.482	420169.834
14	730758.144	420187.677
15	730761.799	420193.667
Sup.masurata=2208mp		

In urma efectuarii calculului si a rotunjirii s-a obtinut suprafata de 2208 mp

Suprafata totala imobil (teren) = 2208 mp - din masuratori

Suprafata totala imobil (teren) = 2208 mp - din act



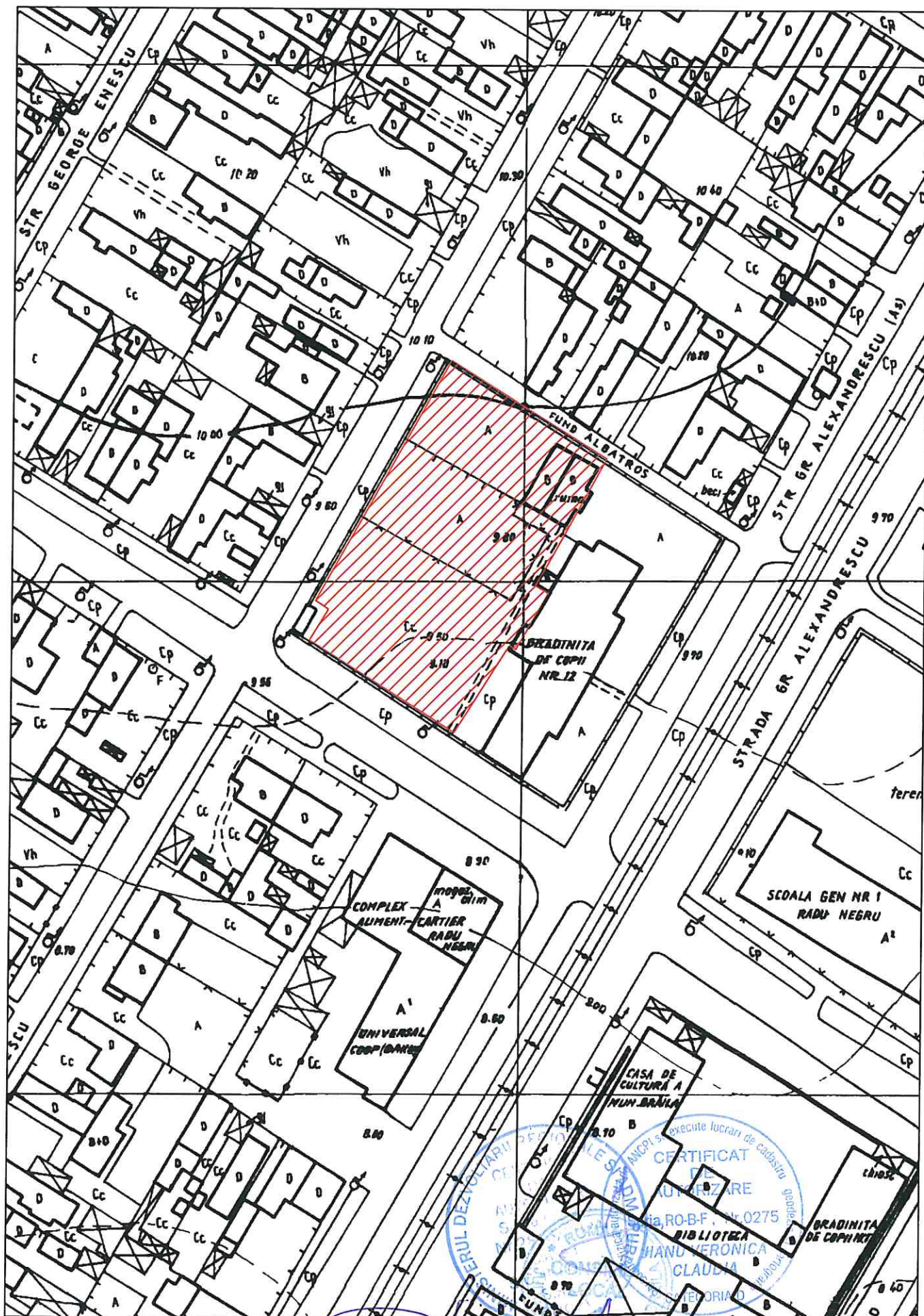
Data:25/04/2024



Plan de incadrare in zona

Scara 1:1000

mun. Braila, str. Nicolae Titulescu nr.119



ANEXA NR. 2

LA HCMH NR. 279/29.05.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2024

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

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets

Appraisal 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 - Active din conturile 211 si 212, teren in suprafata de 2208 mp apartinand patrimoniului Domeniului Public Primaria Municipiului Braila – situate în loc.Braila, județul Braila Str. Nicolae Titulescu nr.119

Având in vedere cerințele dumneavoastră din Comanda nr.40 cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

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

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

1.377.854 Lei

Valoarea justă a fost stabilită de către un 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

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60370
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primaria Municipiului Braila
Activ evaluat:	Teren intravilan in suprafata de 2208 mp
Adresa:	Loc.Braila, Str. Nicolae Titulescu nr.119, jud.Braila.
	
Valoare justă:	1.377.854 Lei
Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	26.04.2024
Data inspecției:	18.04.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4,9763 LEI
Appraisal & Valuation SA Evaluator Florescu Adriana Rodica, legitimatie nr.12581, E.P.I. Verificator Sorin Mihail Huidu, legitimatie nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.	 

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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

Florescu Adriana Rodica
Legitimație număr 12581
Evaluator E.P.I.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Nicolae Caramfil nr.87, et. 6, sector 1, București
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., 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 Braila
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 pentru:						
Tip imobil	Comercial			Primaria Braila		
Adresa poștală	Loc.Braila, Str. Nicolae Titulescu nr.119, jud.Braila.					
Carte Funciară	Teren			Construcții		
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Denumire	Suprafață M.P
Primaria Municipiului Braila	N/A	2208 mp	2208 mp	Nu face obiectul evaluarii	Spatiu cresa	Nu face obiectul evaluarii
Total suprafață luată in calcul		2208		Nu face obiectul evaluarii		
Observatii	Nu sunt					
Drepturi de proprietate	Teren			Construcții		
Tip drept proprietate	proprietate publica			proprietate publică		
Sarcini	nu există Extras CF			Nu exista Extras CF		
Mențiuni:	Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.					
Neconformități	nu sunt.					

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda națională (leu), cursul de schimb folosit fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9763 lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii juste a activelor în vederea înregistrării acestora în evidențele contabile ale domeniului public, Primăria Municipiului Brăila.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

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

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "Valoarea justă reprezintă pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți".

Conform IFRS 13 "valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.". Prezentul raport de evaluare corespunde celei de-a doua accepțiuni a termenului, prezentul raport de evaluare fiind întocmit în scopul utilizării pentru raportare financiară.

7. Data evaluării :

26.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 26.04.2024

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 18.04.2024. Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza numărului cadastral cu ajutorul site-ului: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> și coordonatelor stereo 70.

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

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Nota de comandă cu nr.65671/12.04.2024;
- Extras de Carte Funciara cu cerere nr.21500 din 20.03.2024;
- Hotararea nr.572 din 31.10.2018;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire scara 1:1000;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:1000.

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.

Datele de intrare utilizate

Standardele Internaționale de Raportare Financiară clasifică datele de intrare folosite în procesul de evaluare pe trei niveluri în funcție de gradul în care estimarea valorii s-a făcut în funcție de prețurile observabile sau de tranzacții recente.

Datele de intrare de nivel I sunt considerate cele mai relevante în determinarea valorii juste și constau în prețuri listate pe piețe active pentru active sau datorii identice. Piețele active trebuie să fie unele în care entitatea raportoare să aibă acces la prețurile cotate la momentul evaluării.

Datele de intrare de nivel II sunt prețuri listate pentru active sau datorii similare (altele decât cele de nivel I) care sunt fie direct, fie indirect observabile. Ele trebuie luate în considerare când prețuri pentru active sau datorii identice nu sunt disponibile. Acestea includ: prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe alte piețe active, prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe piețe puțin active, date de intrare altele decât prețuri listate care sunt observabile pentru activul sau datoria respectivă (rate de dobândă, curbe de randament observabile la intervale regulate, volatilități, viteze de rambursare, risc de credit, probabilitate de neplată, rate de default etc) și date de intrare derivate în principal din sau coroborate cu date de piață observabile care prin corelație sau alte mijloace, se determină ca fiind relevante pentru activul sau datoria de evaluat (date de intrare coroborate cu piața).

Date de intrare de nivel III sunt date neobservabile, necesare când activitatea pieței specifice activului sau datoriei respective este slabă sau inexistentă.

Având în vedere sursele de informații folosite în evaluare și metodologia aplicată, evaluarea realizată este apreciată ca fiind bazată pe date de intrare de nivel II.

10. Ipoteze semnificative

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

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și

corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › 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
- › La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

11. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul.

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

DEFINIȚII

Valoarea justă	Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Nicolae Carafil 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 cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
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 intravilan în suprafața de 2208 mp situat pe Str. Nicolae Titulescu nr.119, municipiul Braila, jud. Braila.

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus.
Activele sunt deținute de către Municipiul Brăila.

1.2. Date privind documentația cadastrală

Terenul este înscris în Cartea Funciara cu nr.93216 a municipiului Braila și are nr. Cadastral 93216.

1.3. Sarcini

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

1.4. Utilizarea actuală – La data inspecției pe teren se afla o construcție nouă, „Cresa”, care era în curs de intabulare.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970.

1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării și situat pe strada Nicolae Titulescu se face din trei părți: din Str. Albatrosului, pe o distanță de 35,737 m, din Str. Chisinau, pe o distanță de 33,488 și din Str. Nicolae Titulescu pe o distanță de 53,52 m.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km², reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

2.2. Zona

1. **Activul subiect localizat pe Str. Nicolae Titulescu** este amplasat în zona periferică a localității, în zona Brăila Sud, Cartierul Radu Negru. Imobilul este situat într-o zonă de case și blocuri, între strada Chisinau Str. Albatrosului, în apropiere de Calea Calarasilor. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială.

Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Grădina cu program prelungit nr.39;
- Școala Generală nr.1;

- Scoala Generala Mihai Viteazu;
- Dispensar;
- Penny;
- Profi;
- Kaufland Braila;



2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: periferică

2.5. Tip zonă: rezidențială

2.6. Împrejurimi

La data inspectiei terenul erau imprejmuit cu un gard din caramida, tencuit si vopsit.

5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Teren în suprafață de 2208 mp.

3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970.

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o forma regulata si este plan.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Da ☐ Nu ☒	-
Termoficare ☐	Trifazic ☐				

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

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

V: Str. Nicolae Titulescu; N:Str. Albatrosului; E: Mun. Braila; S: Str. Chisinau. Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidențială dezvoltată, cu puține terenuri libere.

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.

Proгноze 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.

1. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri intravilane rezidențial/comerciale din zona periferică a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

2. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte proiecte imobiliare cu destinație rezidențială/comercială. Apropierea de București, precum și nivelul mai ridicat al veniturilor medii ale populației față de alte zone urbane ale țării, precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele menținerii lichidității pieței imobiliare din zonă.

3. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În prezent în zonă este funcțional un număr mediu de spații rezidențiale/comerciale, dar există loc pentru dezvoltări suplimentare de spații similare.

În acest context, pe piață sunt listate mai multe terenuri similare la vânzare. Astfel, apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind medie.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate bună. Atractivitatea pentru cumpărători este importantă, în condițiile unei oferte în creștere 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 de dimensiuni importante, marje medii de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților pe piața.

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 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 6luni-1 an.

6. Concluzii

CONCLUZII	
Oferta de proprietăți similare	medie
Cererea de proprietăți similare	constantă
Definirea pieței	activă
	Echilibru relativ între cerere și ofertă
Echilibrul pieței	Terenuri comparabile la vânzare
	Minim 120 euro/mp
	Maxim 170 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

- **Posibilă fizic.** Localizarea într-o zonă dezvoltată și acces facil fac posibilă utilizarea rezidențial/comercială, pentru dezvoltarea terenului.
- **Permisă legal.** Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- **Fezabilă financiar.** Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea rezidențială/comercială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- **Maxim productivă.** Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială/comercială.

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

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietăților imobiliare evaluate la data evaluării.

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

- **Posibilă fizic** - Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea lor rezidențială/ comercială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- **Permisă legal** - Se consideră construcțiile edificate în baza unei autorizații de construire și a unui proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, într-o zonă pentru construcții rezidențială/ comercială, fiind permisă dezvoltarea lor cu destinația de spații administrative. De asemenea, se consideră dezvoltarea terenurilor conform indicatorilor urbanistici zonali. Proprietatea imobiliară este destinată să aibă utilizare rezidențială/ comercială aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- **Fezabilă financiar** - Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială/ comercială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- **Maxim productivă** - Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială/ comercială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială/ comercială.

VI. EVALUAREA ACTIVELOR

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ 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 cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost. Abordarea prin piața nu a fost aplicată pentru întreaga proprietate deoarece nu am identificat tranzacții/oferte cu active similare. În cele mai multe cazuri informațiile despre tranzacții cu active similare sunt confidențiale. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru întreaga proprietate având în vedere relevanța metodei. Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată deoarece nu am găsit oferte de închiriere proprietăți similare aflate în stare de degradare iar estimarea costurilor de renovare este nesigură având în vedere faptul că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului o expertiză tehnică asupra construcțiilor sau un deviz de renovare.

2. Abordarea prin piața

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor Comparabile a e, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2020) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate

fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte Comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Această metodă 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.

Metoda comparației directe reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și Comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții Comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății Comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile Comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima Comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare pentru loturi similare aflate în vecinătate, precum și informații de pe site-urile web de specialitate, din discuțiile cu agenții imobiliari și din baza de date proprie a evaluatorului. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile Comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Pentru teren, grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților compomparabile folosite.

Grila datelor de piata (teren) Cartierul Radu Negru				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	2208	1073	850	378
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024
Localizare	Str. Nicolae Titulescu nr.119, Braila	Zona Radu Negru - Viziru	Zona Radu Negru - Buzaului , Braila	Str. Pictor Ion Andreescu, Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Acces	Direct	Direct	Direct	Direct
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	2208	1073	850	378
Deschidere (m)	Deschidere pe trei laturi	Deschidere simpla	Deschidere simpla	Deschidere simpla
Relieful/forma terenului	Regulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Liber/ Ocupat	Intravilan CC, Considerat liber	intravilan -cc	intravilan -cc	intravilan -cc

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
	Braila	A	B	C
Suprafata teren (mp)	2208,00	1.073	850	378
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		121,16	129,41	161,38
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-12,12	-12,94	-16,14
Pret corectat (EURO/mp)		109,04	116,47	145,24
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		109,04	116,47	145,24
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		109,04	116,47	145,24
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		109,04	116,47	145,24
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		109,04	116,47	145,24
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		109,04	116,47	145,24
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Str. Nicolae Titulescu nr.119, Braila	Zona Radu Negru - Viziru	Zona Radu Negru - Buzaului , Braila	Str. Pictor Ion Andreescu, Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Acces	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	2.208	1.073	850	378
Ajustare (%)		0%	-10%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	-11,65	-21,79
Motivatie ajustare	Ajustari acordate comparabilelor functie de suprafata terenului. Conform analizei de piata, terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile.			
Deschidere (m)	Deschidere pe trei laturi	Deschidere simpla	Deschidere simpla	Deschidere simpla
Ajustare (%)		15%	15%	15%
Ajustare (EURO/mp)		16,36	17,47	21,79
Motivatie ajustare	Ajustari pozitive pentru toate comparabilele, deschiderile fiind subunitare si pe o singura latura, posibilitatea de amplasare a constructiilor si acces fiind limitata.			
Relieful/forma terenului	Regulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Liber/ Ocupat	Intravilan CC, Considerat liber	intravilan -cc	intravilan -cc	intravilan -cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		16,36	5,82	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		125,40	122,29	145,24
Numar de ajustări		1	2	2
Ajustare totală netă (EURO)		16,36	5,82	0,00
Ajustare totală netă (%)		14%	5%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		16,36	29,12	43,57
Ajustare totală brută (%)		13,50%	22,50%	27,00%
Suprafata teren (mp)	2.208	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	125,4	EURO/mp	624,03	Lei/mp
VALOARE ESTIMATA (EURO)	276.883	Euro	1.377.854	Lei
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Astfel, opinăm că valoarea justă a activului subiect, obținută prin metoda comparatiilor de piata, este de:

1.377.854 lei
Valoarea nu contine TVA

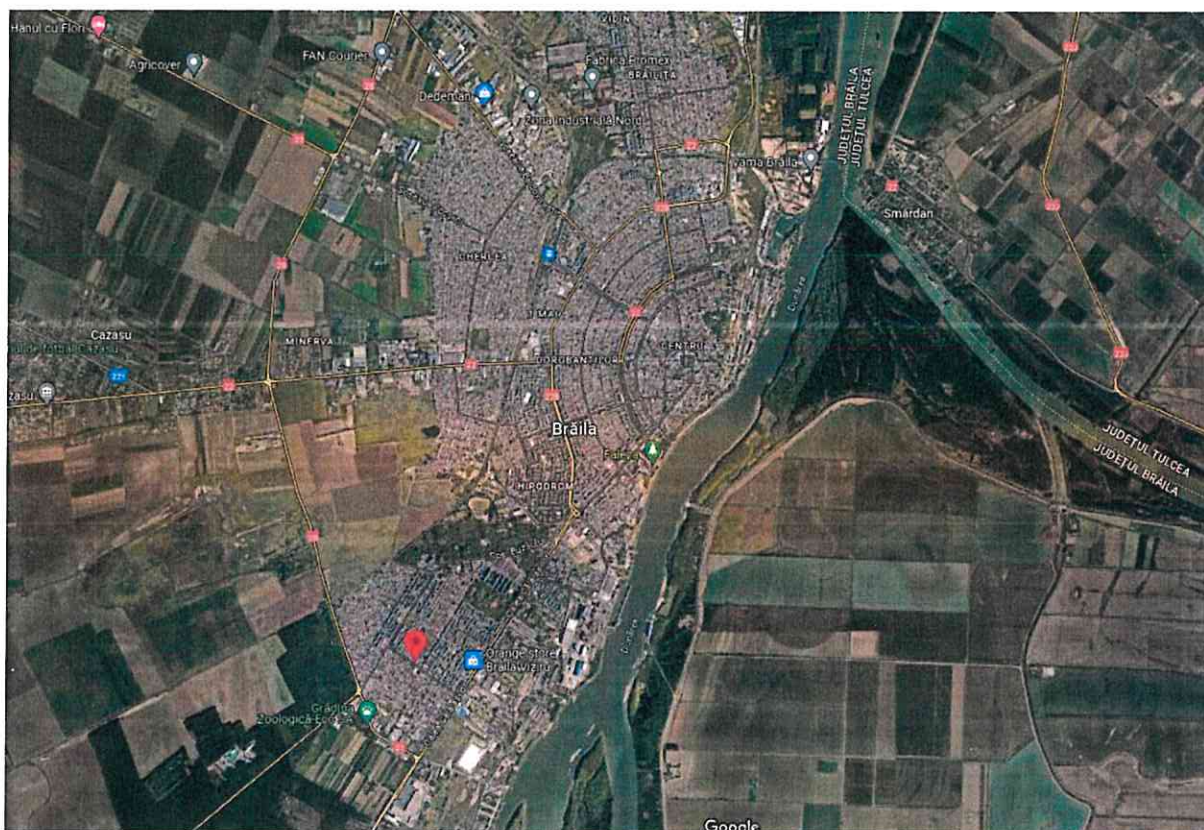
Prezentarea rezultatelor:

Astfel, opinăm că valoarea justă a activului subiect, obținută prin metoda comparațiilor de piață, este de:

1.377,854 lei

Valoarea nu contine TVA

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE





ANEXA 2 – 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. 65671 / 12.04.2024

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, încheiat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 40, prin care vă solicităm întocmirea raportului de evaluare pentru terenul cu destinația de „creșă”, situat în Municipiul Brăila, str. Nicolae Titulescu nr. 119, identificat cadastral cu nr. 93216, înscris în cartea Funciară nr. 93216 Brăila, în suprafață de 2208 mp.

În vederea stabilirii valorii juste pentru bunul public: teren – creșă, valoare necesară actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila.

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. 40, următoarele documente:

- Planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de Carte Funciară nr. 21500/20.03.2024 Brăila.



ȘEF SERVICIU S.E.G.M.P.
Radu BĂRGUANU

imp:



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

Nr. cerere 21580
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 93216 Braila



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 119, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	93216	2.208	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86858 / 04/12/2018		
Act Notarial nr. 8971, din 04/12/2018 emis de Loi Paul Mircea;		
B1	Se întindeaș cartea funciara 93216 a imobilului cu numărul cadastral 93216/Braila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 17373 înscris în cartea funciara 77997.	A1
Hotarare nr. CLM NR 55, din 30/03/2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC OBSERVATIE: pozitie transferata din CF 77997/Braila, înscrisa prin încheierea nr. 50246 din 18/12/2007; (provenita din conversia CF 40718)		
23708 / 15/03/2019		
Act Administrativ nr. 8220, din 15/03/2019 emis de PRIMARIA MUN BRAILA DIRECTIA PATRIMONIUL;		
B4	se modifica înscirierile din foaia A în sensul ca adresa curenta este Str Nicolae Titulescu nr 119	A1

C. Partea III. SARCINI

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

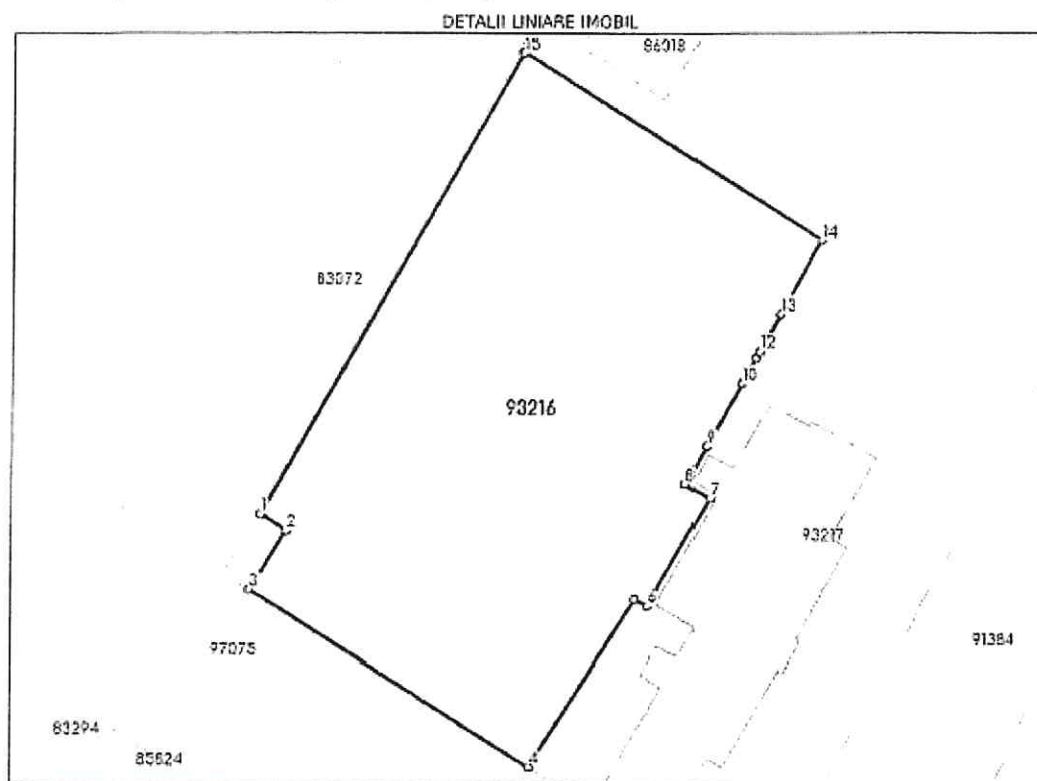
Carte Funciară Nr. 93216 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
93216	2.208	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cărti construcții	DA	2.208	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.046
2	3	7.017
3	4	33.488
4	5	19.987
5	6	1.471
6	7	12.6

Carte Funciară Nr. 93216 Comună/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	2.826
8	9	4.392
9	10	7.259
10	11	3.007
11	12	0.712
12	13	4.344
13	14	8.537
14	15	35.737
15	1	53.52

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

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

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

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

Data și ora generării,

20/03/2024, 09:19

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 572

din 31.10.2018

Privind: Dezmembrarea, partajarea și alipirea unor terenuri ce aparțin domeniului privat sau public al Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 555 din Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă dezmembrarea imobilului situat în Municipiul Brăila, Șos. Focșani nr. 60, NCP 74174, format din teren în suprafață de 505,00 mp și construcțiile C1 și C4, proprietate privată, conform documentației de dezmembrare, **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

-**Lotul 1** – Șos. Focșani nr. 60, lot 1, NCP 92718, având o suprafață de 358,00 mp proprietatea numitei Stănescu Vișineanca, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.7019/05.11.2015, pe care se află construcția C4, cu destinația de locuință, cu o suprafață construită de 125,00 mp;

-**Lotul 2** – Șos. Focșani nr. 60, lot 2, NCP 92719, având o suprafață de 147,00 mp, din care suprafața de 12,18 mp indiviz din 147,00 mp aparține numitei Stănescu Vișineanca, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.7019/05.11.2015, iar suprafața de 134,82 mp aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, pe care se află construcția C1, cu destinația de locuință, având o suprafață construită de 71,00 mp.

Art.2 Se aprobă dezmembrarea imobilului situat în Municipiul Brăila, Str. Grigore Alexandrescu nr. 120, NCP 17373, format din teren în suprafață de 3818,00 mp și construcția C1, cu destinația de construcții administrative și social culturale – grădiniță, conform documentației de dezmembrare, **anexa nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

-**Lotul 1** – Str. Grigore Alexandrescu nr. 120, lot 1, având o suprafață de 2208,00 mp, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul public al Municipiului Brăila, în administrarea Școlii Gimnaziale nr.27 „Aurel Vlaicu”, conform H.C.L.M. nr.98/2013;

-**Lotul 2** – Str. Grigore Alexandrescu nr. 120, lot 2, având o suprafață de 1610,00 mp, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul public al Municipiului Brăila, în administrarea Școlii Gimnaziale nr.27 „Aurel Vlaicu”, conform H.C.L.M. nr.98/2013, pe care se află construcția C1, cu destinația construcții administrative și social culturale – grădiniță, având o suprafață construită de 509,00 mp.

Art.3 (1) Se aprobă alipirea terenului situat în Municipiul Brăila, str. Mercur nr.28, NCP 14116, în suprafață de 266,00 mp, proprietatea Agenției pentru Dezvoltare Regională a Regiunii de Dezvoltare Sud – Est, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.7834/29.11.2016, teren liber, cu terenul situat în Brăila, str. Mercur nr.28, lot 1, NCP 92608, în suprafață de 1340,00 mp, proprietatea Municipiului Brăila și atribuit în folosință gratuită Agenției pentru Dezvoltare Regională a Regiunii de Dezvoltare Sud – Est, conform H.C.L.M. nr.507/24.09.2018.

(2) În urma alipirii celor două loturi, rezultă imobilul situat în Brăila, str. Mercur nr.28 și str. Mercur nr.28 lot 1, având o suprafață totală de 1606,00 mp din care suprafața de 266,00 mp indiviz din 1606,00 mp aparține Agenției pentru Dezvoltare Regională a Regiunii de Dezvoltare Sud – Est, iar suprafața de 1340,00 mp indiviz din 1606,00 mp este proprietatea Municipiului Brăila și atribuit în folosință gratuită Agenției pentru Dezvoltare Regională a Regiunii de Dezvoltare Sud – Est, conform H.C.L.M. nr.507/24.09.2018, conform documentației de alipire, **anexa nr.3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Actele de dezmembrare, partajare și alipire se vor încheia în formă autentică prin grija executivului Primăriei Municipiului Brăila, iar cheltuielile ocazionate de perfectarea și înscrierea în cartea funciară a noilor loturi vor fi suportate de către cei care au solicitat dezmembrarea, partajarea și alipirea. La momentul semnării actelor în formă autentică beneficiarii vor prezenta certificatul fiscal care să ateste dovada plății datoriilor către bugetul local, precum și a nomenclatorului stradal actualizat.

Art.5 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, prin aparatul de specialitate, să modifice contractele, aferente suprafețelor dezmembrate și alipite, astfel încât acestea să corespundă cu suprafețele noilor loturi formate, contracte ce se vor încheia în forma autentică prin grija executivului Primăriei Municipiului Brăila, cheltuielile urmând să fie suportate de către solicitanți.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOȘNEAG SORIN EUGEN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
DRĂGAN ION

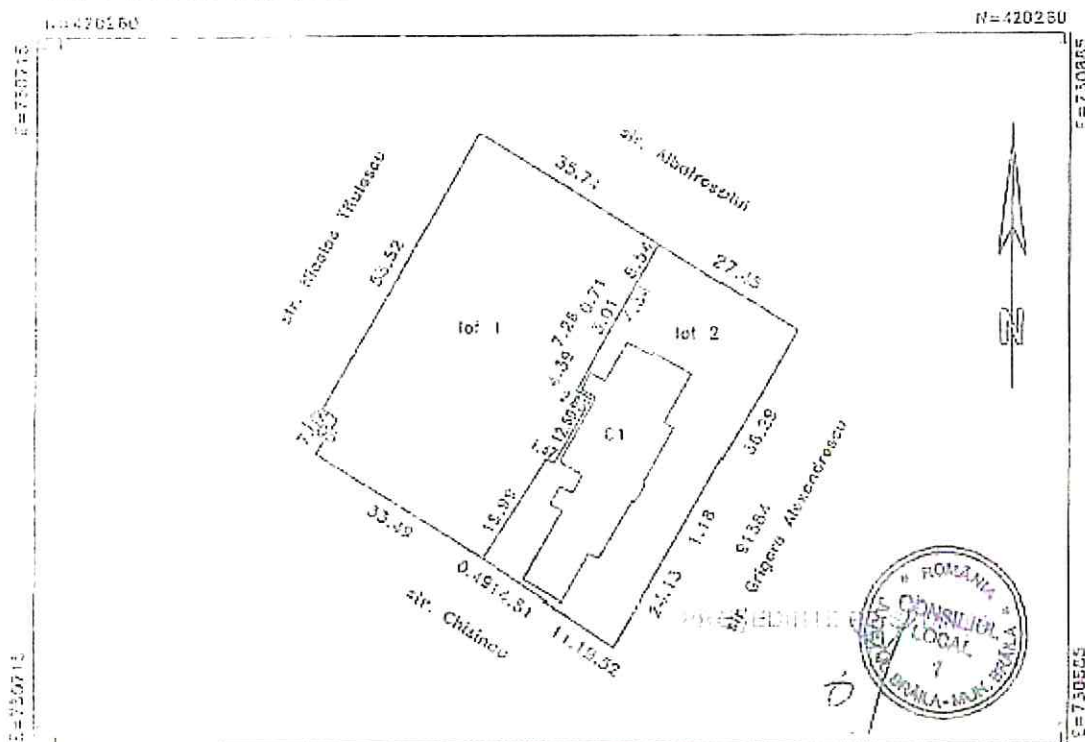
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

ANEXA NR. 2

LAHPLMOC 512 / 31.10.2017

Adresa imobilului	Jud. DRILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Grigore Alexandrescu, nr. 120
Codul Funciar nr.	77997
UAT	Braila



Tablă de mișcare parcelă pentru dezlipire imobil

SITUAȚIA ACTUALĂ (înainte de dezlipire)				SITUAȚIA VIITOARE (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafață (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafață (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului
17373	3818	CC	120		2208	CC	120 lot 1
					1610	CC	120 lot 2
TOTAL	3818				3818		

Parcarea indicată: SC INFOTOP SRL, Braila

Conținutul acestui plan este în conformanță cu planul de amplasament și delimitare al imobilului în baza de date cadastrale și este în conformanță cu planul de amplasament și delimitare al imobilului în baza de date cadastrale.

Elaborat de: S.C. INFOTOP SRL

Data: 17/10/2017

Inspektor:

Conținutul acestui plan este în conformanță cu planul de amplasament și delimitare al imobilului în baza de date cadastrale și este în conformanță cu planul de amplasament și delimitare al imobilului în baza de date cadastrale.

Sezonul și parafă

Data:

Stampă CCN

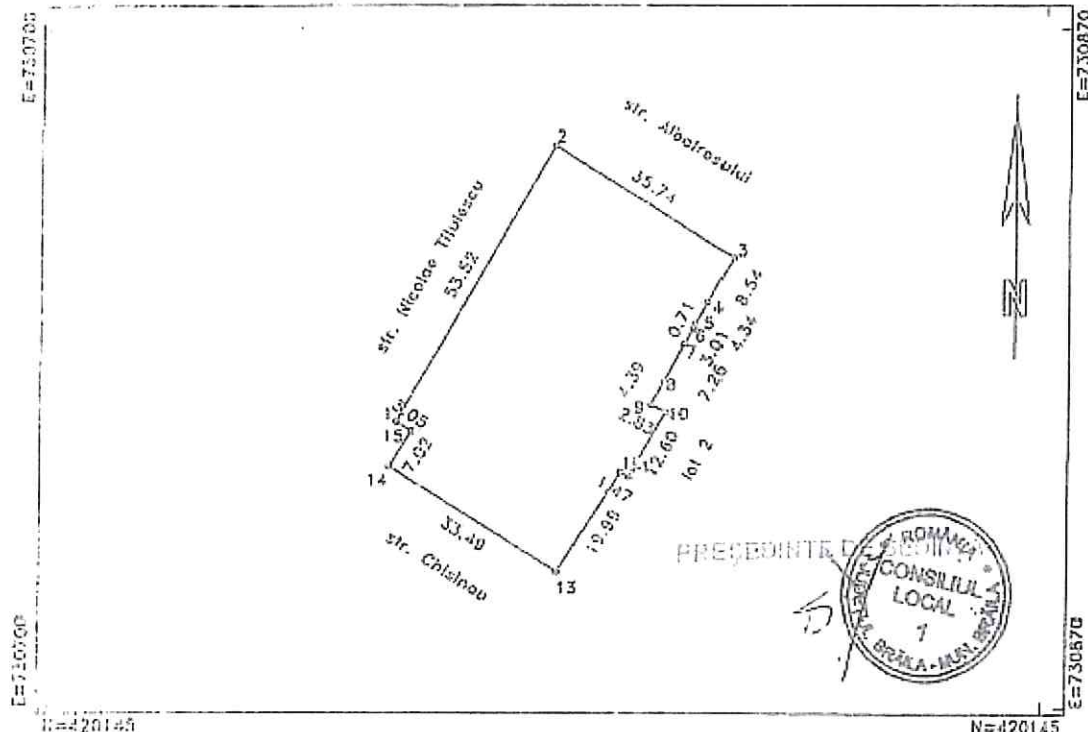
Keywords: child sexual abuse; disclosure; self-blame

Scala 1:1000

Carta Funeraria nr.	UAT	Bello
---------------------	-----	-------

1549270

N=470270



A. DATE REFERITOARE LA TEREN:

Numar persoan	Categoria de folosinta	Supraf.in masuratori(m ²)	Meniuni
1	CC	2208	3-13 nematerializati in rest gard
TOTAL		2208	

B. DATE REFERITQAGE LA CONSTRUCTU

Cod proiect	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Manifoni
TOTAL	-	-	-

Supratela totala masuroto=2208mp

Periphrase utilisée: SC MFOYOP SML Brelle

Inspector:

Conținutul prezentei picturări este lozanghular, înconjurat de un cadru dintr-un material durabil, care să asigure protecția și conservarea acesteia.

Confirma introducerea imobilului în baza de date
Integritate și atribuirea numărului codului

Συνολικά 2

Semintiera al parofo

Date: 17/10/20

Date:....

Stamp:la BCPI

E=730500

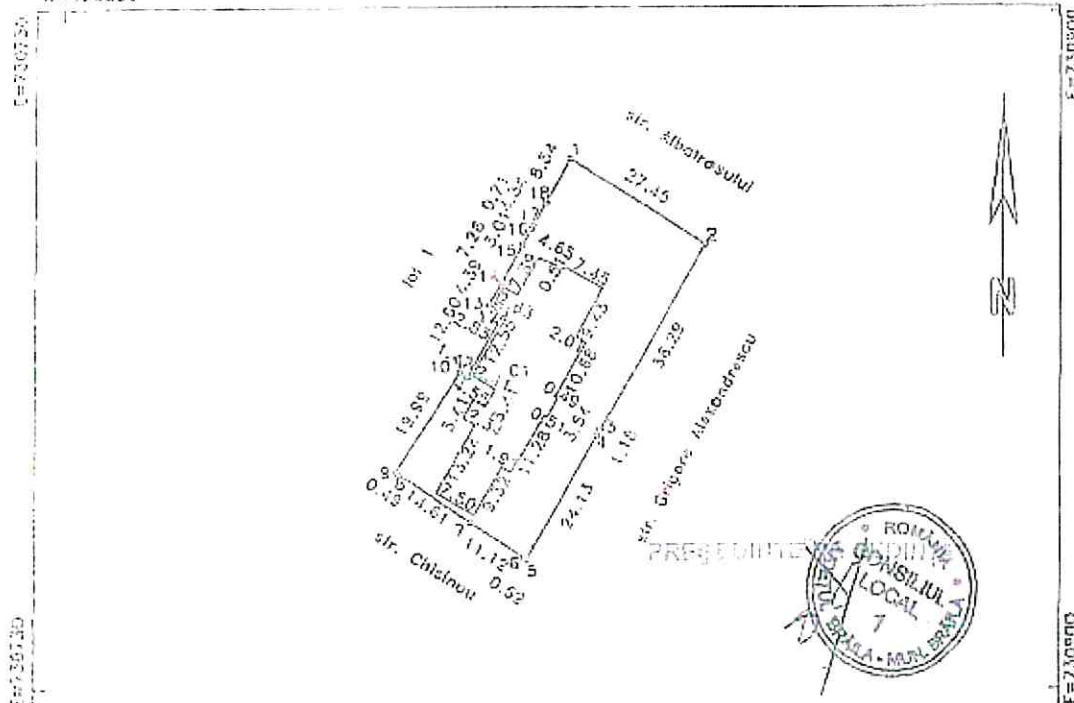
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Destinatie:	Suprafata masurata(m ²)	Adresa imobilului
	1610	Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Grigore Alexandrescu, nr. 120 - Lot 2
Caracter Functiune ur.	UAT	Braila

N=420250

N=420250



N=420125

N=420125

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar cartea	Categoria de folosinta	Suprafata masurata(m ²)	Observatii
1	CC	1610	9-10-1 nematerilizat la rest gard
TOTAL		1610	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructii	Destinatia	Suprafata construita la sol(m ²)	Observatii
1	CAS	509	gradinile
TOTAL	509	-	-

Suprafata totala masurata=1610m²

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Conținutul prezentei planșe este în conformanță cu datele cadastrale și planșele de amplasament și delimitare a terenului.

Conținutul prezentei planșe este în conformanță cu datele cadastrale și planșele de amplasament și delimitare a terenului.

Semnatura si sigla:

Semnatura si parafa:

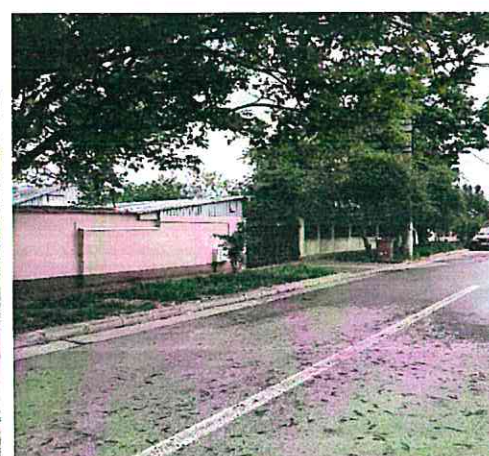
Data:

Data:

Stemple: SCPI

ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO





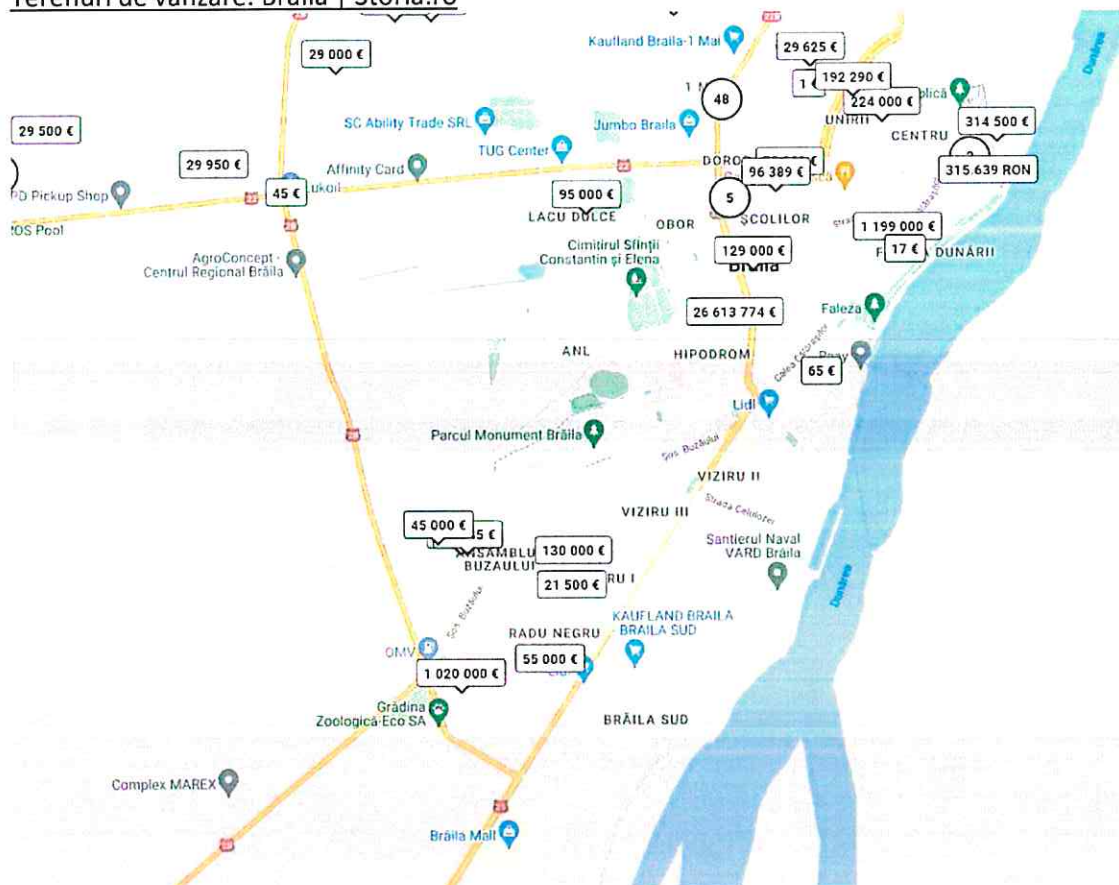




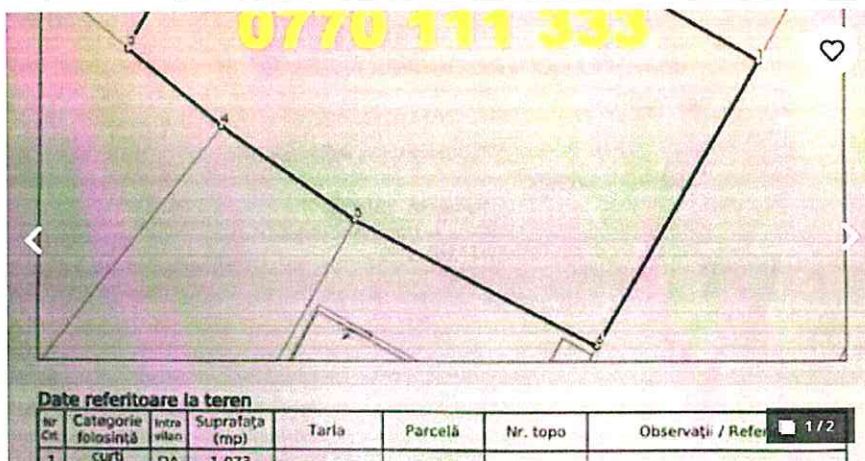


ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Terenuri de vânzare: Braila | Storia.ro



Comparabila A: 1 073 m², teren de vânzare - Braila (judet), Braila - 8097853 • www.storia.ro



Iulian Mustata
Agenție
0770 111 333

+40

Am nevoie de mai multe informații...

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



Teren intravila, zona Radu Negru.

Văduș - Braila - Braila

130 000 €

121 €/m²

Propune un preț

[Trimite mesajul](#)



Prezentare generală

Suprafață utilă

1.073 m²

Tip teren

intravilan

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Publicitate

[Atria Urban Resort: Te aducem acasă. >](#)

Descriere

Teren intravilan pretabil orice investitie, zona Radu Negru, suprafata totala 1073 mp, front stradal 25 metri, toate utilitatile la strada. Pret negociabil.

Particularități

Gard

[fără informații](#)

Media

gaz, electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces

[fără informații](#)

Împrejurimi

[fără informații](#)



Comparabila B: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/radu-negru/teren-constructii-de-vanzare-X1B70302A?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-braila&utm_term=110000

Teren construcții de vânzare

Brăila, zona Radu Negru - Vezi hartă

110.000 €

Rate de la 2.656 Ron luna [Simulează credit](#)

IMOBILIARE

MAXICONFORT

ASE - APARTAMENTE - TERENURI



IMOBILIARE MAXICONFORT



0746 023 654

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț

Specificații

ID Anunț: X1B70302A

Articol publicat

Suprafața teren:

850 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Frontul străzii:

20 m

ALTE DETALII

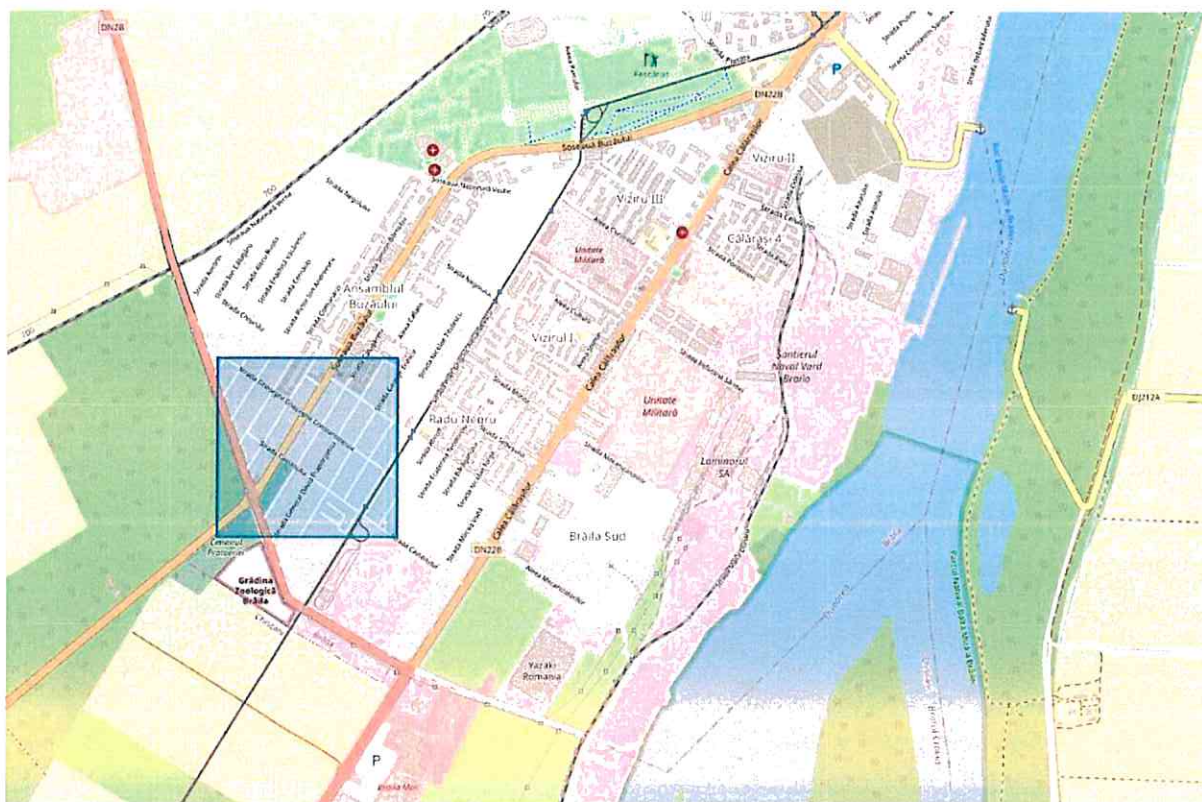
De vanzare teren intravilan, liber de constructii, zona R. Negru

St = 850 mp, D = 20 ml, utilitati pe teren (gaze la strada)

pret = 110000 euro

tel = [vezi numărul](#)

Anunt publicat de Imobiliare MAXICONFORT



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

0755010631

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contează vânzătorul

 Fă ofertă

 Vizualizări 410

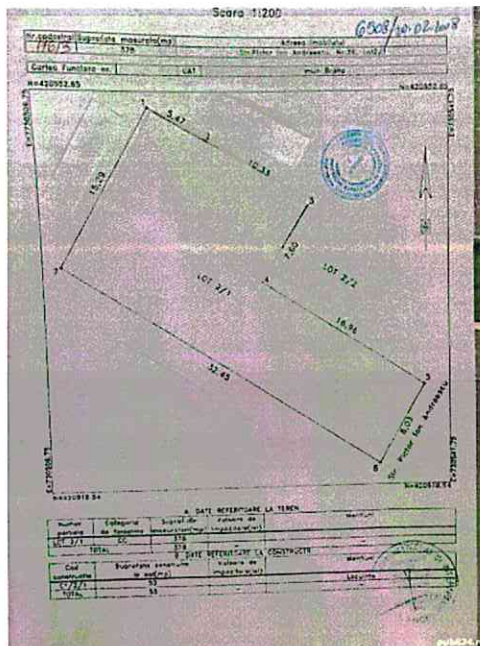
 **Raportează**

Relu

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



1/1

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-radu-negru-IDzQPv>


Corina
Agenție
0745 332 352

 +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!

118 / 2000

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

De Vanzare Teren zona Radu Negru

1 Mai, Braila, Braila

72 000 €

155 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă **466 m²**
 Locație [Cere informații](#)
 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren **intravilan**
 Dimensiuni [Cere informații](#)
 Tip vânzător **agenție**

Prezentare generală

Suprafață utilă
 Locație
 Vizionare la distanță

Descriere

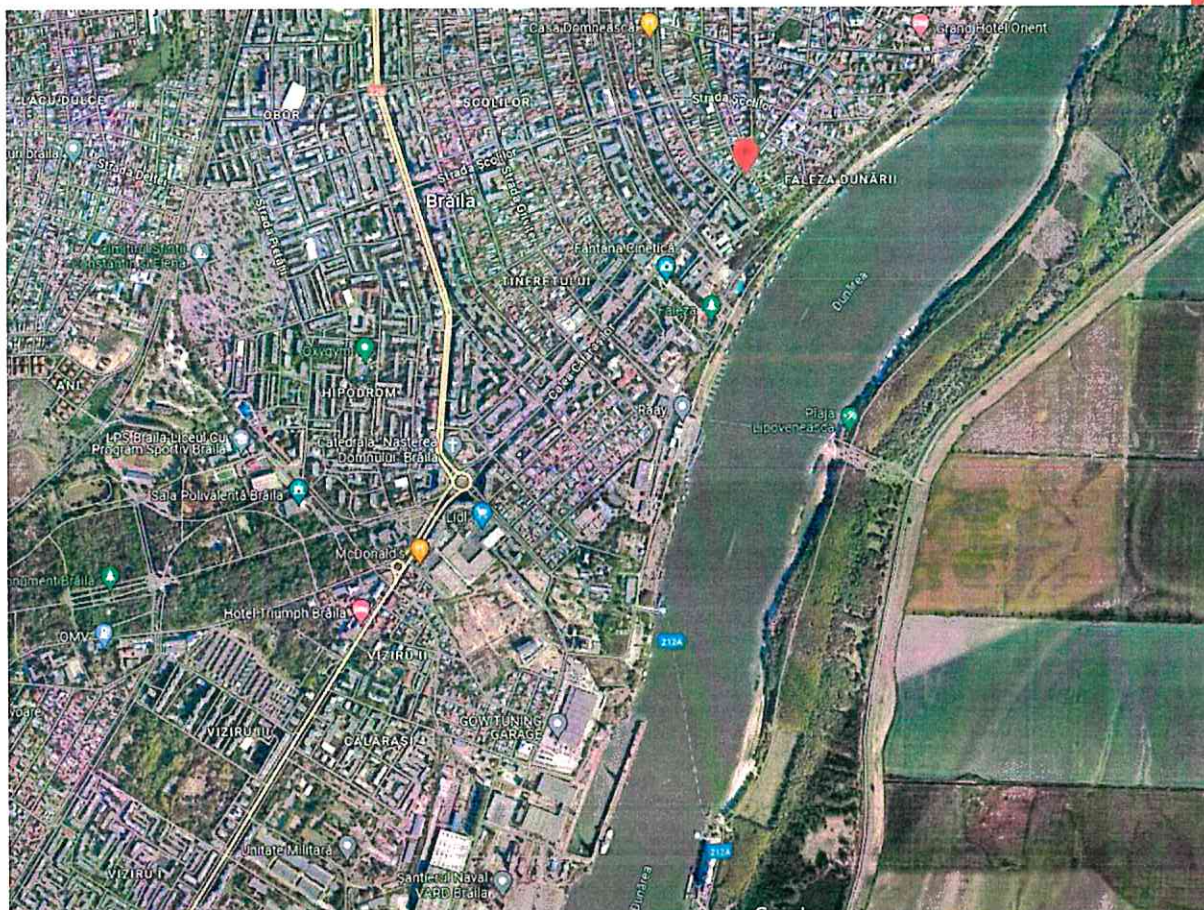
De Vanzare Teren zona Radu Negru. 466 mp, intravilan, cu o dubla deschidere de 33/14 m, ca și utilități are curent și canalizare. Acest anunt este publicat de Agentia RHR Imobiliare situata pe Calea Calarasi nr.43 langa Judecatoria Braila.

Descriere

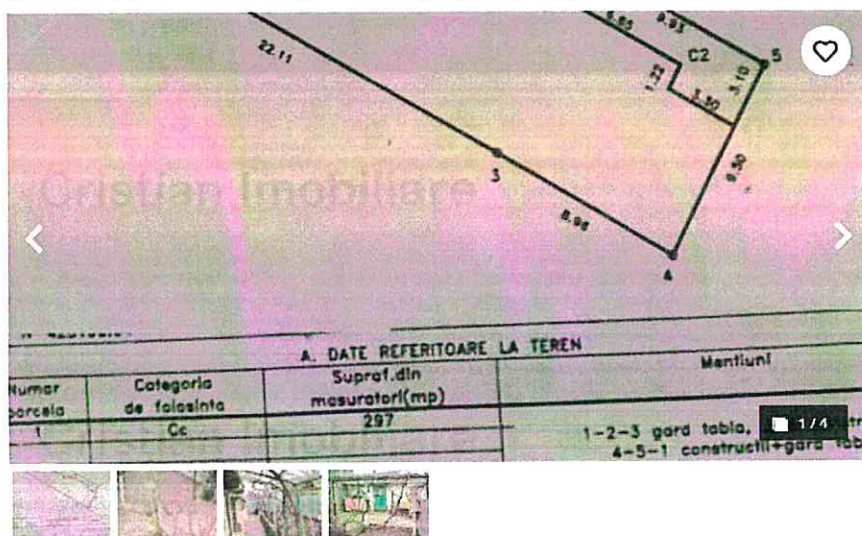
De Vanzare Teren zona Radu Ne
Acest anunt este publicat de Age

Particularități

Gard **da**
Media **electricitate, canalizare**
Tip acces **asfaltat**
Împrejurimi **fără informații**



297 m², teren de vanzare - Braila (judet), Strada Pictor Ion Andreescu - 8353390 • www.storia.ro



Viorel
Agentie
0784 233 252

-40

Am nevoie de mai multe info...

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

ID 15729 - Teren 297 mp, deschider 10 m, Radu Negru - Buzaului

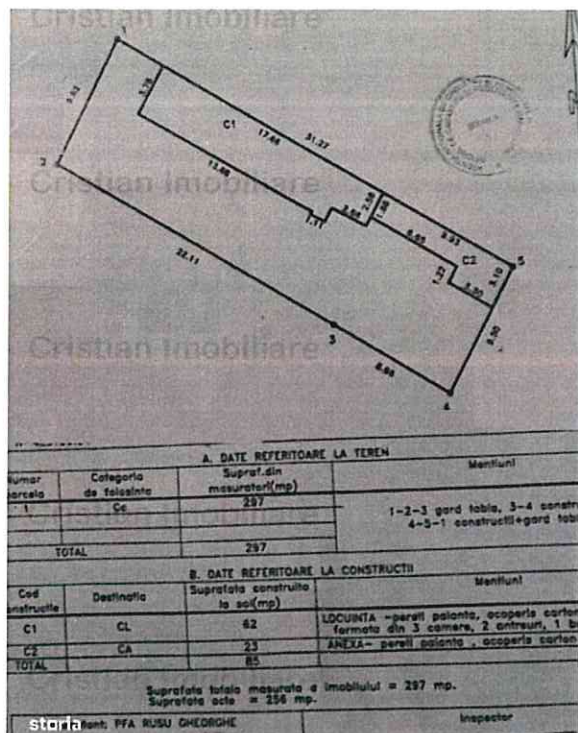
Strada Pictor Ion Andreescu, Radu Negru, Braila, Braila

54 945 €

185 €/mp

Prețuri un pret

[Trimite mesajul](#)



Prezentare generală

- Suprafață utilă **297 m²**
- Locație **urbana**
- Vizionare la distanță [Cere informații](#)

- Tip teren [Cere informații](#)
- Dimensiuni [Cere informații](#)
- Tip vânzător **agenție**

Descriere

Teren intravilan de constructii cu casa batraneasca pe teren

- * Zona Radu Negru - Buzaului
- * Suprafata teren 297 mp
- * Suprafata casei + anexa 85 mp
- * Deschidere 10 m
- * Utilitati: apa si curent electric
- * Posibilitati gaze si canalizare
- * Acte la zi!
- * Pret usor negociabil!

Particularități

- Gard [fără informații](#)
- Media **apă curentă**
- Tip acces **asfaltat**
- Imprejurimi [fără informații](#)

Par

- Gard
- Med
- Tip a
- mp

Hartă Satelit



Vanzare Teren Constructii Radu Negru - Buzaului 39.886 Euro - 3297982 | Cristian Imobiliare

Vanzare Teren Constructii Radu Negru - Buzaului



Contact Agent



Cristian
Imobiliare
0721 321 285
0769 056 081
0769 056 080

Nume

Telefon

E-mail

Comentarii

Mesaj

Buna ziua, am gasit aceasta
proprietate pe
cristianimobiliare.ro. Va rog sa-mi

Trimite

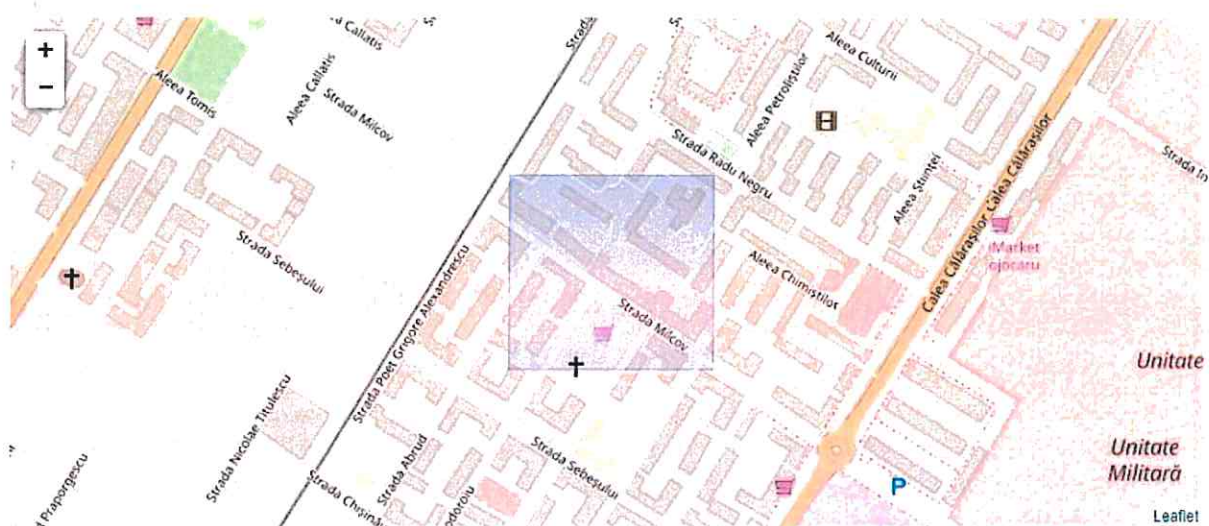
Amplasament: Intravilan

Suprafata Teren: 259 mp

Vand teren intravilan constructii zona Radu Negru - Buzaului

ID 3543
&01

Zone Details: Strazi asfaltate



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila,

Capitolul H – „Terenurile și clădirile instituțiilor publice - Teatre, Case de cultură, Case și Palate ale copiilor, Biblioteci, Muze, Grădinițe, Cămine, Spitale, Policlinici, Cămine de bătrâni”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
150	1.6.2	Creșă	Str. Nicolae Titulescu nr. 119 Vecinătăți: Nord – str. Albatrosului Est – Grădinița cu program prelungit nr. 12 Sud – str. Chișinău Vest - str. Nicolae Titulescu C1- construcție creșă (P+1) Suprafață construită=810 mp Suprafață desfășurată=1559 mp Spațiu verde în suprafață de 950 mp Alee acces auto, asfaltată, în suprafață de 60 mp Alee pietonală, asfaltată, în suprafață de 53 mp Loc de joacă din tartan, în suprafață de 120 mp Trotuar asfaltat, în suprafață de 215 mp Teren în suprafață de 2.208,00mp Număr cadastral 93216	2018 2024 2024	 6.606.967,76 1.377.854,00	H.C.L.M. Brăila nr. 572/2018 H.C.L.M. Brăila nr. 75/2019 PV 55745/634/2024 Documentație cadastrală Raport de evaluare 60370/2024 CF nr. 93216 Brăila

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

