

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
H O T A R A R E A N R . 3 5
din 22.01.2025

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

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. Brăila nr. 352/16.07.2021 și completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 282/30.05.2022;

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

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

H O T A R A S T E :

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

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 3,40 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, str. Octav Doicescu nr. 8, bloc B10, sc.2, ap. 21, parter, proprietatea [REDACTAT] pentru construire și închidere balcon, conform autorizației de construire nr. 68/28.01.2005.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 777/19.12.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **2,5 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 24,25 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Bulevardul Dorobanților nr. 13, Bl. A12, sc. 1, ap. 3, parter, proprietatea Asociației Casa de Ajutor Reciproc Învățământ Brăila, reprezentată de [REDACTAT] - intrare în legalitate pentru construire alee acces, trepte, podest, rampă acces și modificare fațadă, edificate fără respectarea condițiilor impuse în baza autorizației nr. construire nr.984/19.06.2006.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 777/19.12.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **5,7443 lei/mp/lună** conform actului adițional nr. 9 la contractul de închiriere nr. 82/2006, actualizat.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 27,64 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Șoseaua Buzăului nr. 24, Bl. A24, sc. 2, ap. 20, parter, proprietatea [REDACTAT] pentru recompartimentare cabinet stomatologic și realizare acces secundar, trepte și alee, conform certificatului de urbanism nr. 135/07.02.2023, cu valabilitate până la data de 06.02.2025.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 777/19.12.2024 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **4,3085 lei/mp/lună** conform actului adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 87/27161/2014, actualizat.

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

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

GABRIEL – DUMITRU DIMA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

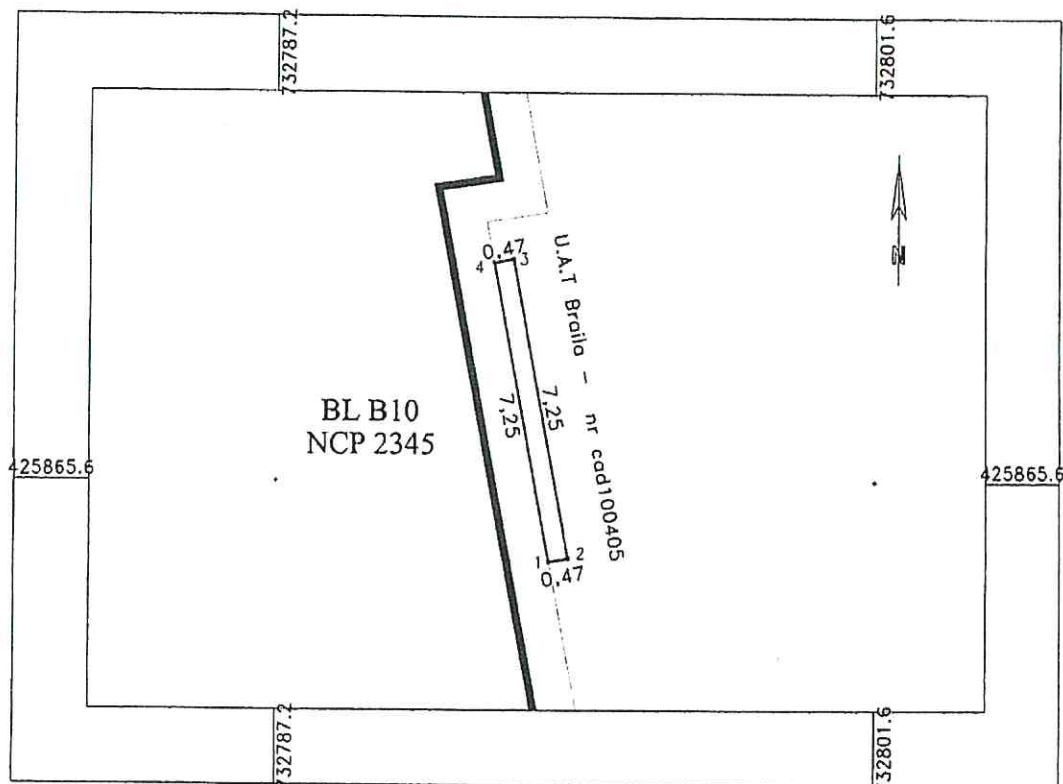
ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 351/22.01.2025

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3	Mun. Braila, str. Octav Doicescu, nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter, adjacent ap.21
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	

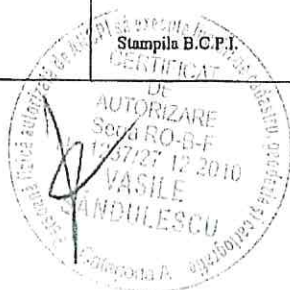


A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	3	Teren amplasat pe domeniu public
TOTAL		3	

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

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

Executant: PFA Sandulescu Vasile Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 21.11.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data:
--	--





**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA NR.2
LA HCLM NR. 3512.0/2025

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2412211/21.12.2024

CONTRACT 57197/05.04.2024

COMANDA 12/296784/13.12.2024

Solicitant: MUNICIPIUL BRĂILA

Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Str. Octav
Doicescu nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter
adiacent ap. 21, jud. Brăila (3 mp)
MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL
PUBLIC

Închiriere

Data evaluării 20-12-2024

Data raportului 21.12.2024



Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Entitatea juridică supusă evaluării a fost inspectată de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.



Cuprins

Declarație de conformitate.....	2
1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....	4
2. CONSIDERATII GENERALE.....	5
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	5
2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....	5
2.3. Beneficiar.....	5
2.4. Data estimării valorii.....	5
2.5. Inspekția proprietății.....	5
2.6. Ipoteze și condiții limitative.....	5
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....	5
2.8. Declararea conformității cu SEV.....	6
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....	6
2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....	6
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	7
3. PREZENTAREA DATELOR.....	7
3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....	7
3.2. Identificarea imobilului.....	7
3.3. Descrierea zonei de amplasare.....	7
3.4. Descrierea amplasamentului.....	8
3.5. Descrierea construcției.....	8
3.6. Studiul pieței.....	8
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	11
4.1. Cea mai bună utilizare.....	11
4.2. Valoarea terenului.....	12
4.3. Estimarea chiriei.....	12
4.4. Calificarea evaluatorilor.....	12
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	12
5. CONCLUZII.....	13
5.1. Alegerea valorii finale.....	13
6. ANEXE.....	14
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	14
6.2. Calculele evaluării.....	15
6.3. Informații de piață.....	17
6.4. Actele evaluării.....	18
6.5. Amplasament.....	26
6.6. Foto.....	27

**1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII**

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru terenului din Brăila, Str. Octav Doicescu nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter adiacent ap. 21, jud. Brăila (3 mp), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

Data evaluării: 20-12-2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9769 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

Valoarea estimată a chiriei anuale este de: 120 lei (30 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de: 10 lei (2,5 lei/mp).

1200 lei echivalent a 240 euro (292,91 lei/mp echivalent a 58,86 euro/mp)

Suprafața este de 4 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

NOTĂ: La momentul inspecției s-a constatat că suprafața de teren împrejmuită și folosită de solicitant este mai mare decât cea din planurile de amplasament prezentate.

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul din Brăila, Str. Octav Doicescu nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter adiacent ap. 21, jud. Brăila (3 mp), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea închirierii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este închirierea.

Utilizatorul evaluării este clientul, MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PUBLIC.

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

MUNICIPIUL BRĂILA.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 20-12-2024.

Data elaborării raportului este 21.12.2024.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de 20-12-2024

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Condiții limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022.



Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea nchirierii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **IVS - Cadru general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2022, astfel:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2022;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege faloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra imobilului menționat mai sus, este **indiviz** și aparține **Municipiului Brăila - DOMENIUL PUBLIC**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia - de a stăpâni,
- Folosinta - de a-l folosi și de a-i culege faloasele materiale,
- Dispoziția - de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **COMANDA 12/296784/13.12.2024**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.



Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, Str. Octav Doicescu nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter adiacent ap. 21, jud. Brăila (3 mp), proprietatea Municipiului Brăila - DOMENIUL PUBLIC

Zona este **periferic** - Progresul.

Teren cu suprafața de **3 mp**.

Inspecția s-a făcut în data de **20-12-2024**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **periferică a orașului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - **Str. Octav Doicescu**
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de canalizare



➤ Rețea urbană de telefonie, cablu și internet
Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 3 mp.

Pe teren **există construcții definitive.**

Are formă poligonală, are acces din **Str. Octav Doicescu.**

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canalizare și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți **rezidențiale**

3.5. Descrierea construcției

Nu există construcții.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 - «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente.** Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Creșterea va continua, deși într-un ritm mai lent decât în 2022, din cauza inflației persistente, a condițiilor de finanțare stricte și a creșterii scăzute a partenerilor comerciali. Se preconizează că inflația de bază va atinge un vârf în 2023, iar inflația generală va rămâne peste ținta de inflație pe orizontul de prognoză. Se estimează că șomajul va scădea doar marginal, menținând piața muncii relativ strânsă și creșterile salariale ridicate. Deficitul public general va scădea la 4,4% în 2024, din cauza creșterii puternice a veniturilor; ajutată de modificările codului fiscal și de PIB-ul nominal robust și de scăderea cheltuielilor curente ca pondere din PIB. Raportul datoriei/PIB este prognozat să ajungă la 46,1% în 2024.



Indicators	2022	2023	2024
GDP growth (% , yoy)	4,7	3,2	3,5
Inflation (% , yoy)	12,0	9,7	4,6
Unemployment (%)	5,6	5,4	5,1
General government balance (% of GDP)	-6,2	-4,7	-4,4
Gross public debt (% of GDP)	47,3	45,6	46,1
Current account balance (% of GDP)	-8,8	-7,6	-7,4

Reziliență de creștere în ciuda tendințelor generale

În 2022, creșterea a atins 4,7%, determinată de un consum privat puternic și de investiții robuste. Indicatorii de înaltă frecvență indică o economie destul de rezistentă în 2023-T1, cu sentimentul și cifra de afaceri din vânzările cu amănuntul în creștere, iar producția industrială dând semne de îmbunătățire. Așteptările de angajare au rămas la un nivel relativ ridicat.

În viitor, inflația ridicată, condițiile de finanțare stricte și creșterea mai redusă a partenerilor comerciali sunt toate pregătite să încetinească creșterea reală. În ciuda acestor vânturi în contra, creșterea consumului privat este de așteptat să rămână pozitivă pe fondul salariilor și pensiilor mai mari, precum și al prelungirii plafonului prețului energiei până în 2025. Schemele de sprijin guvernamentale și o piață a muncii rezistentă vor susține, de asemenea, activitatea economică.

Politica monetară urmează să rămână strictă, cu rata de politică monetară la 7%, afectând fluxul de credit către economie și investiții. Cu toate acestea, investițiile planificate în cadrul Planului de redresare și reziliență (RRP) și intrările de alte fonduri UE sunt stabilite să compenseze mai mult decât impactul condițiilor stricte de creditare. Se preconizează că investițiile vor sprijini puternic creșterea reală în 2023 și 2024.

Se estimează că exporturile nete nu vor contribui la creșterea PIB-ului. În ciuda scăderii prețurilor la energie și a îmbunătățirii termenilor de schimb, cererea internă puternică va menține balanța comercială negativă. Deficitul de cont curent este de așteptat să se mențină în jur de [8%] din PIB pe orizontul de prognoză, prezentând riscuri externe de sustenabilitate pe termen mediu.

În ansamblu, se estimează că PIB-ul real va crește cu 3,2% în 2023 și cu 3,5% în 2024. Riscurile la adresa prognozei sunt înclinate spre scădere, deoarece întârzierile în implementarea PRR ar putea reduce investițiile.

Șomajul lipicios și presiunile salariale

În ciuda creșterii solide a PIB-ului, perspectivele de ocupare a forței de muncă rămân modeste, deoarece o populație îmbătrânită și migrația în masă reprezintă un obstacol serios pentru crearea de locuri de muncă. Cu toate acestea, integrarea pe piața muncii a persoanelor care fug de războiul din Ucraina și vizele pentru lucrătorii din afara UE ar putea acționa ca factori de atenuare. Rata șomajului este de așteptat să scadă ușor, până la 5,4% în 2023 și 5,1% în 2024. Creșterile salariale au fost puternice, în special în sectorul privat, dar pentru economia totală rămân sub inflația totală a IPC. Piața forței de muncă îngustă, necesitatea de a compensa pierderile de putere de cumpărare și inflația ridicată ar trebui să contribuie la creșteri puternice ale salariilor în 2023 și 2024.

Inflația de bază să rămână ridicată

Inflația totală a IAPC a atins un vârf în noiembrie și apoi a scăzut la 12,2% în martie, datorită prețurilor mai scăzute la energie. Datorită schemei de plafonare a prețului energiei, nu se așteaptă aproape nicio modificare în această componentă, determinată în mare parte de mișcările prețurilor la combustibil și la distribuția energiei. Cu toate acestea, inflația de bază a continuat să crească pe fondul creșterilor în produsele alimentare procesate și serviciile. Se estimează că va rămâne peste inflația generală în acest an, după ce a atins un vârf în primul trimestru. În general, inflația medie IAPC va scădea la 9,7% în 2023 și la 4,6% în 2024, dar riscurile sunt înclinate în sus, deoarece presiunile de creștere a salariilor sunt mari.

Se estimează că deficitul public va scădea

Se estimează că deficitul guvernamental al României va scădea la 4,7% din PIB în 2023, de la 6,2% în 2022. Creșterea robustă a PIB-ului nominal și impozitele puternice legate de energie vor spori veniturile guvernamentale în 2023. Se estimează că cheltuielile curente vor crește mai puțin decât PIB-ul nominal, condus de moderarea salariilor publice. Investițiile publice ca pondere din PIB sunt de așteptat să crească, reflectând obiective bugetare interne ambițioase și intrări mari de fonduri UE. Plăți suplimentare către pensionari, modificarea codului fiscal, schema de compensare pentru a face față creșterii prețurilor la energie și o legislație anunțată în mod credibil pentru limitarea cheltuielilor guvernamentale în 2023 sunt toate luate în considerare în prognoză. Costul bugetar net al măsurilor de sprijin energetic este proiectat în previziunile de primăvară a Comisiei pentru 2023 la 0,3% din PIB în 2023, comparativ cu 0,4% în 2022.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 4,4% din PIB în 2024, pe măsură ce cheltuielile curente scad ca pondere din PIB, ca urmare a întreruperii unor măsuri implementate în 2022/2023 în valoare de circa 0,3 puncte procentuale. PIB-ului și prin efectul stabilizatorilor automați, deoarece se așteaptă ca creșterea economică nominală să fie în continuare substanțială. Se estimează că creșterea cheltuielilor de capital va încetini din cauza efectului de bază creat de cantitatea reziduală mare din ciclul bugetar al UE 2014-2020, preconizată în 2023. În prezent, Comisia presupune o eliminare completă a măsurilor de sprijin energetic în 2024.

Se estimează că datoria publică va scădea la 45,6% din PIB în 2023, datorită reducerii deficitului și ajustării stoc-flux, înainte de a crește la 46,1% în 2024. Riscurile la adresa perspectivelor fiscale sunt înclinate spre



scădere. Creșterea mai scăzută a PIB, viitorul ciclu electoral, posibile presiuni în creștere asupra salariilor publice în urma ratelor de creștere reale negative din 2021, indexarea pensiilor care în 2024 va încorpora inflația ridicată din 2022, ar putea duce la deficite bugetare mai mari.

Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en

Piața imobiliară din România

Piața imobiliară din România a avut un an foarte bun în 2022, toate segmentele s-au descurcat bine într-un context caracterizat de incertitudinile cauzate de inflația ridicată și costurile de finanțare și, de asemenea, de invazia rusă a Ucrainei. Volumul investițiilor în active imobiliare din România a atins 1.278 milioane de euro, un nivel istoric, corespunzând unei creșteri de 40% față de anul trecut. Cel mai activ segment a fost cel Office (62% cota de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Retail (25%), Industrial (5%) și Hospitality (4%). Mai mult, investitorii români au fost foarte activi, având o cotă de piață de 48% în volumul total, fiind totodată implicați în cea mai mare tranzacție a anului, ceea ce a presupus achiziționarea unui portofoliu major de birouri pentru aproape 400 de milioane de euro.

Lichiditatea pieței rămâne relativ puternică, iar 2023 poate înregistra și o serie de tranzacții de referință, deoarece presiunea asupra costurilor de finanțare ar trebui să scadă în S2, când ratele dobânzilor și inflația sunt de așteptat să fie pe o tendință descendentă. Deși România rămâne o piață mai mică decât Polonia, ea a redus semnificativ diferența dintre volumele totale de investiții în comparație cu Republica Cehă în 2022, depășind totodată și Ungaria pentru prima dată.

Scăderea inflației și creștere economică stabilă

Rata inflației a fost pe o tendință descendentă în T2, atingând un nivel anual de 10,7% la sfârșitul semestrului I 2023 în România și este de așteptat să fie cu o singură cifră începând cu Q3. Rata de politică monetară nu a fost majorată de Banca Națională a României din ianuarie, rămânând la 7,00%, cu posibile schimbări în scădere la sfârșitul anului. Creșterea economică T1 și T2 are a fost solidă (3,8% și, respectiv, 3%), economia locală fiind una dintre cele mai bune – cele mai performante din Europa într-o perioadă foarte dificilă. context caracterizat de presiuni inflaționiste și, de asemenea, de numeroase probleme geopolitice. O creștere consistentă a PIB-ului de 2,6% este, de asemenea, prognozat pentru 2024, un an cu 4 tururi de scrutin în România.

Activitate tranzacțională scăzută în S1 2023

Un volum de investiții imobiliare de doar 181 de milioane de euro a fost înregistrat în România în S1 2023, ceea ce corespunde unei scăderi de 43%, comparativ cu S1 2022. Creșterea costurilor de finanțare a făcut investitorii mai selectivi și a întârziat mai multe tranzacții în derulare.

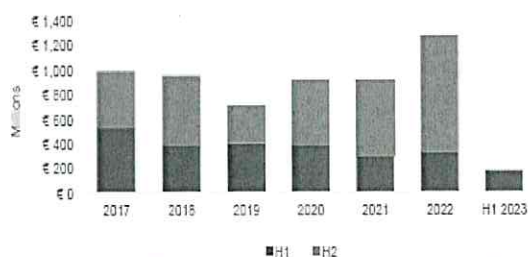
Cel mai activ segment în S1 2023 a fost cel Industrial (37% cotă de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Sectoarele Office (32%), Retail (21%) și Hospitality (10%). Cele mai mari tranzacții au fost legate de vânzarea și leaseback-ul FM Logistic din portofoliul său românesc (98.000 mp GLA) către CTP pentru aproximativ 60 de milioane de euro. În ceea ce privește birourile, Vincit Union a achiziționat One Office Herăstrău pentru 21 de milioane de euro, în timp ce Yellow Tree a cumpărat Olympia Tower pentru aproximativ 15 milioane de euro, ambele active fiind situate în București. Cea mai relevantă tranzacție de vânzare cu amănuntul a implicat cedarea de către Iulius Group a 50% din parcurile de retail din Family Market, situate în Iași către W&E Assets pentru aproximativ 15 milioane de euro.

Randamentele continuă să se miște în sus în primul semestru

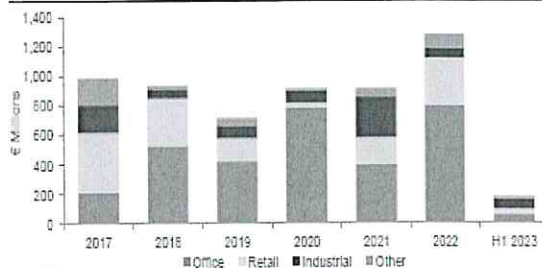
Randamentele prime au continuat să se deplaseze în sus pe toate segmentele, foarte în conformitate cu tendința înregistrată în întreaga ECE regiune, deoarece birourile și comerțul cu amănuntul au înregistrat fiecare o creștere de 25 bp, cu o creștere mai mică cu 10 bp pentru activele industriale și, respectiv, logistice.

Chiar dacă ratele ridicate ale dobânzilor continuă să exercite o presiune semnificativă asupra randamentelor de ieșire, România rămâne o piață atractivă, deoarece răspândirea între referințele locale și celelalte țări din ECE, cum ar fi Cehia, Polonia sau Ungaria este relativ ridicat pe toate segmentele de piață (în general, în intervalul 100 – 200 de puncte de bază).

INVESTMENT SALES VOLUME



INVESTMENT SALES VOLUME BY SECTOR



Sursa: Cushman & Wakefield Echinex

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediană** de tip rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.



- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **50 - 100 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală pentru imobile similare este cuprinsă între **2-5 euro/mp**.
Piața imobiliară este puțin activă.
Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **„cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea chiriei

Se aplică următoarele metode:

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Pentru determinarea chiriei pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$\text{Pret} = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul închirierii.

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

Venitul net = Pretul terenului x rata de capitalizare

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.

4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională Allianz Tiriac Asigurări S.A.

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;



- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistența profesională pentru elaborarea raportului.

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

1200 lei echivalent a 240 euro (292,91 lei/mp echivalent a 58,86 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 41.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, Str. Octav Doicescu nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter adiacent ap. 21, jud. Brăila (3 mp), proprietatea Municipiului Brăila - DOMENIUL PUBLIC, este de:

Valoarea estimată a chiriei anuale este de: 90 lei (30 lei/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de: 7,5 lei (2,5 lei/mp).

900 lei echivalent a 180 euro (292,91 lei/mp echivalent a 58,86 euro/mp)

Suprafața este de 3 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data: 21.12.2024
Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



**6. ANEXE****6.1. Definiții și termeni ai evaluării****Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare**

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

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

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

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanță fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate



6.2. Calculele evaluării

ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	4,00	464	224	200
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		42.000	15.000	22.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		90,5	67,0	110,0
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-13,58	-10,04	-16,50
Pret ajustat pentru negociere		76,94	56,92	93,50
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplul - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de fata marja de negociere estimata este de -15%, pe baza informatiilor obtinute de la agentile imobiliare locale.				
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		76,94	56,92	93,50
Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar in acest caz nu se aplica corectii.				
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		76,94	56,92	93,50
Conditile de finantare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). In acest caz aceste corectii sunt nule.				
Conditii vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		76,94	56,92	93,50
Conditile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.				
Conditii de piata		<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		76,94	56,92	93,50
Depind de vechimea tranzactiilor sau ofertelor. In acest caz nu sunt necesare corectii. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).				
Localizare	Progresu	Chercea	Chercea	Chercea
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-11,54	-8,54	-14,03
Pret corectat		65,40	48,38	79,48
Depind de localizarea amplasamentelor. In acest caz sunt necesare corectii de -15%. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).				
Acces	drum secundar	drum secundar	drum secundar	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		65,40	48,38	79,48
In acest caz nu sunt necesare corectii. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).				
Destinatia (utilizarea terenului)	rezd	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%



Valoarea corectiei (EUR/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	65,40	48,38	79,48

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). nu sunt necesare corectii (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	apa, electricitate, gaz metan	similare	similare	similare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		65,40	48,38	79,48

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). În acest caz nu sunt necesare corectii. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	4,00	464	224	200
Corectie procentuala		-10%	-12%	-12%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6,54	-5,81	-9,54
Pret corectat		58,86	42,58	69,94

Apreciem o corectie de -10% pt C1, o corectie de -12% pt C2 si de -12% pentru C3. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		58,86	42,58	69,94

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		18,08	14,34	23,56
total corectie bruta cea mai mica		19,98%	21,42%	21,42%
Valoarea estimata	rotund	58,86	EUR/mp	
		293	lei/mp	
Curs euro		4,9764	lei	
TOTAL (mp)	4,00	240 €	1.200 lei	

Sursa: platforma argus.me <https://my.argus.me/>

Chiria

Perioada de recuperare		10	ani
Rata de randament		10%	
Chiria anuala	24 EUR	120,0 lei	
Chiria anuala/mp	6,0 EUR	30,0 lei	
Chiria lunara	2 EUR	10,0 lei	
Chiria lunara/mp	0,5 EUR	2,5 lei	



6.3. Informații de piață

 Acos		05.08.2024 2 05.08/2024 17:30
Magazinelor, Cherceea, Brăila (BR) teren intravilan de vânzare		42.000 €
Magazinelor		
Teren cartier Cherceea Braila		
Disponibil pentru vânzare, sau închiriere un teren spatios situat într-o locație convenabilă și accesibilă din punct de vedere al transporturilor. Acesta se află mai exact pe strada Codrului colț cu strada Magazinelor, cartier Cherceea, Braila. Suprafața utilă 464 de m patrati. Utilitati foarte aproape de teren. Se preteaza foarte bine pentru zona comerciala si zone locuite colective		
teren 464 m²		
Proprietar: +40 724 284 331		
05.08.2024 16:40 po. piata 30437/2024		
Cherceea, Brăila (BR) teren intravilan de vânzare		15.000 €
Teren de vânzare		
Teren de vânzareSuprafața 224 m Prost 13400 de euroProst negociabil		
teren 224 m²		
Proprietar: +40 755 211 077		
05.08.2024 14:40 po. piata 32907/2024		
Ion Creanga, Cherceea, Brăila (BR) teren intravilan de vânzare		22.000 €
Ion Creanga		
2 terenuri 200mp braila		
Vand 200m2 teren constructibil, caminal pe teren, restul utilitatilor la pozitie (apa, gaze si canalizare). Strada este asfaltata. Prost 22000€ negociabil. Oros Braila, cartier Cherceea, str. Ion Creanga		
teren 200 m²		
Proprietar: +40 764 158 336		
05.08.2024 16:40 po. piata 10067/2024		



6.4. Actele evaluării



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@pmb.ro arhitectsef@pmb.ro www.primariabr.ro

Nr. 196784/13.12.2024

Către,
ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
Strada Neagră nr. 5, Municipiul Brăila
e-mail: androniu.consulting@gmail.com

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 57197/05.04.2024, încheiat între Municipiul Brăila și ANDRONIU CONSULTING S.R.L., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 12, prin care vă solicităm întocmirea raportului de evaluare, privind *stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, pentru construcții tip balcon (lei/mp/lună).*

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

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Locație	NCP	Documente justificative
1	3	Str. Octav Doicescu nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter adiacent ap. 21	100405	Carte Funciară pentru Informare nr. 100405 Brăila Plan de amplasament și delimitare a imobilului

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

Anexăm prezentei note de comandă cu nr. 12, documentele sus-menționate.

PRIMAR
Viorel Mașcu DRĂGOMIR

ARHITECT ȘEF,

Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.

Radu BĂRBĂNȚĂ

Imp. Curtea de Apel 2 ex



ANCPI
NATIONAL
CADASTRAL
AND
PUBLICITY
INSTITUTION

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

Dosarul nr. 64889 / 04-07-2024

INCHEIERE Nr. 64889

Registrator: CAMELIA FURTUNA

Asistent: FELICIA SIDER

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Actualizarea Informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.395/31-07-2023 emis de PRIMARIA BRAILA;
- Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de PRIMARIA BRAILA;
- Act Administrativ nr.191358/22-12-2023 emis de PRIMARIA BRAILA;
- Act Administrativ nr.252/28-05-2021 emis de PRIMARIA BRAILA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.745/27-12-2022 emis de PRIMARIA BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.3517/04-07-2024 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

Nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 100405, inscris in cartea funciara 100405 UAT Braila avand proprietarii: MUNICIPIUL BRAILA in cota de 1/1 de sub 8.1;
- se noteaza actualizarea informatiilor tehnice imobil- subparcelare asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 100405 UAT Braila;

Prezenta se va comunica parților:

MUNICIPIUL BRAILA
SANDULESCU VASILE

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

25-07-2024

CAMELIA FURTUNA

FELICIA SIDER

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prin: ordinul Regulatorului (UE) nr. 679/2016 si Legea 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificata la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 1

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100405 Brăila

Nr. cartea 64889
Zona 04
Luna 07
Anul 2024

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str. OCTAV DOICESCU, Jud. Braila, teren cuprins între BI B9-B10-B11-B12-B13

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	100405	5.646	Teren nelmprejmuit; percepe formată din 1278mp carosabil, 794mp trotuar, 3574mp spații verzi.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83051 / 22/09/2023	
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 395, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 126095, din 10/08/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	
11 MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC	
64889 / 04/07/2024	
Act Administrativ nr. 191358, din 22/12/2023 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 252, din 28/05/2021 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 395, din 31/07/2023 emis de PRIMARIA BRAILA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 745, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BRAILA;	
B2	se notează actualizarea informațiilor tehnice imobil- subparcelare

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100405	5.646	parcare formată din 1278mp carosabil, 794mp trotuar, 3574mp spații verzi;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin	DA	5.643	-	-	-	
2	cămin	DA	3	-	-	-	Suprafața parcelei de 3 m ² 3,4 conf. act) este adiacent ap. 21, bl. 810

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	22.041	2	3	85.489	3	4	58.848
4	5	44.943	5	6	4.166	6	7	4.715
7	8	1.313	8	9	4.083	9	10	1.694
10	11	0.97	11	12	3.911	12	13	1.585
13	14	5.162	14	15	1.59	15	16	10.361
16	17	11.001	17	18	5.076	18	19	4.455



Lăţile funciara nr. 499/2014, conform tabelului de măsurare

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
19	20	1.288	20	21	6.101	21	22	1.286
22	23	3.144	23	24	2.253	24	25	3.113
25	26	47.08	26	27	5.197	27	28	11.246
28	29	12.314	29	30	13.29	30	31	8.116
31	32	1.438	32	33	9.266	33	34	1.287
34	35	11.976	35	36	1.464	36	37	9.098
37	38	1.006	38	39	4.698	39	40	0.48
40	41	7.201	41	42	1.45	42	43	8.986
43	44	1.502	44	45	8.11	45	46	13.28
46	47	2.994	47	48	6.033	48	49	1.643
49	50	6.495	50	51	2.678	51	52	13.283
52	53	7.807	53	54	1.444	54	55	8.811
55	56	1.543	56	57	14.592	57	58	1.494
58	59	9.062	59	60	1.466	60	61	14.389
61	62	1.458	62	63	8.914	63	64	1.475
64	65	8.181	65	66	13.266	66	67	2.625
67	68	7.408	68	69	7.692	69	70	3.103
70	71	0.268	71	72	13.354	72	73	5.709
73	74	1.47	74	75	8.912	75	76	1.471
76	77	9.772	77	78	1.489	78	79	9.075
79	80	1.009	80	81	4.66	81	82	0.486
82	83	8.104	83	84	7.845	84	85	1.415
85	86	9.122	86	87	1.472	87	88	14.412
88	89	1.503	89	90	0.733	90	91	1.682
91	92	4.127	92	93	1.57	93	94	3.973
94	95	1.665	95	96	7.883	96	97	12.906
97	98	1.36	98	99	0.751	99	100	1.644
100	101	4.185	101	102	1.589	102	103	3.952
103	104	1.545	104	105	3.913	105	106	7.935
106	107	1.0	107	108	5.219	108	109	6.032
109	110	0.997	110	111	1.533	111	112	1.105
112	113	12.855	113	114	1.276	114	115	20.507
115	116	9.054	116	117	15.103	117	118	29.997
118	119	1.533	119	120	15.54	120	121	10.917
121	1	23.13						

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.3517/04-07-2024 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluţionării,
25-07-2024

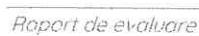
Asistent Registrator,
FELICIA SIDER

Referent,

Data eliberării,
/ /

(paraşa şi semnătura)

(paraşa şi semnătura)





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3	Mun. Braila, str. Octav Doicescu, nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter, adjacent ap.21
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



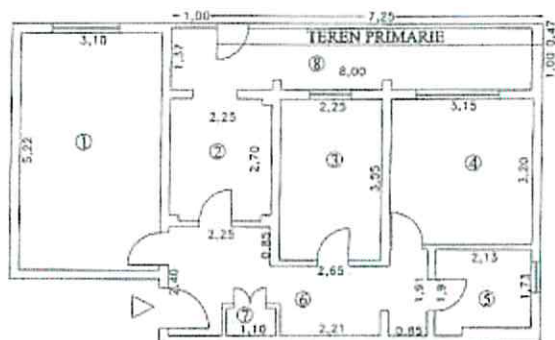
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Notă
1	Ct	3	
TOTAL		3	Teren amplasat pe domeniul public
B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Cod grupa destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Notă
TOTAL			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3 mp			
Suprafața conform act = mp			
Executant: PFA Sandulescu Vasile		Inspector	
Conținut: măsurarea măsurătorilor la teren, corectarea înregistrării documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren. Semnarea și etichetarea		Conținut: introducerea imobilului în baza de date integrată și etichetarea măsurătorii explorare. Semnarea și parafarea	
Data: 21.11.2023		Data:	



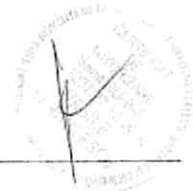
**RELEVU APARTAMENT**

SCARA 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
2345	54.9	Mun. Braila, str. Octav Doicescu, nr. 8, bl. B10, sc. 2, parter, ap. 21	
Cartea Funciara colectiva nr.	71979	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila [mp]
1	Camera	16.2
2	Bucatarie	6.0
3	Camera	8.0
4	Camera	10.1
5	Baie	3.8
6	Hol	10.1
7	Debara	0.7
Suprafata Utila = 54.9 mp		
8	Balcon	10.9
Suprafata Totala = 65.8 mp		
Suprafata total construita balcon este de 12.1 mp, din care 8.7 mp pe teren bloc si 3.4 pe teren domeniul public		
Exocutant,		Data
PFA Sandulescu Vasile		21.11.2023
Receptionat,		Data





6.5. Amplasament





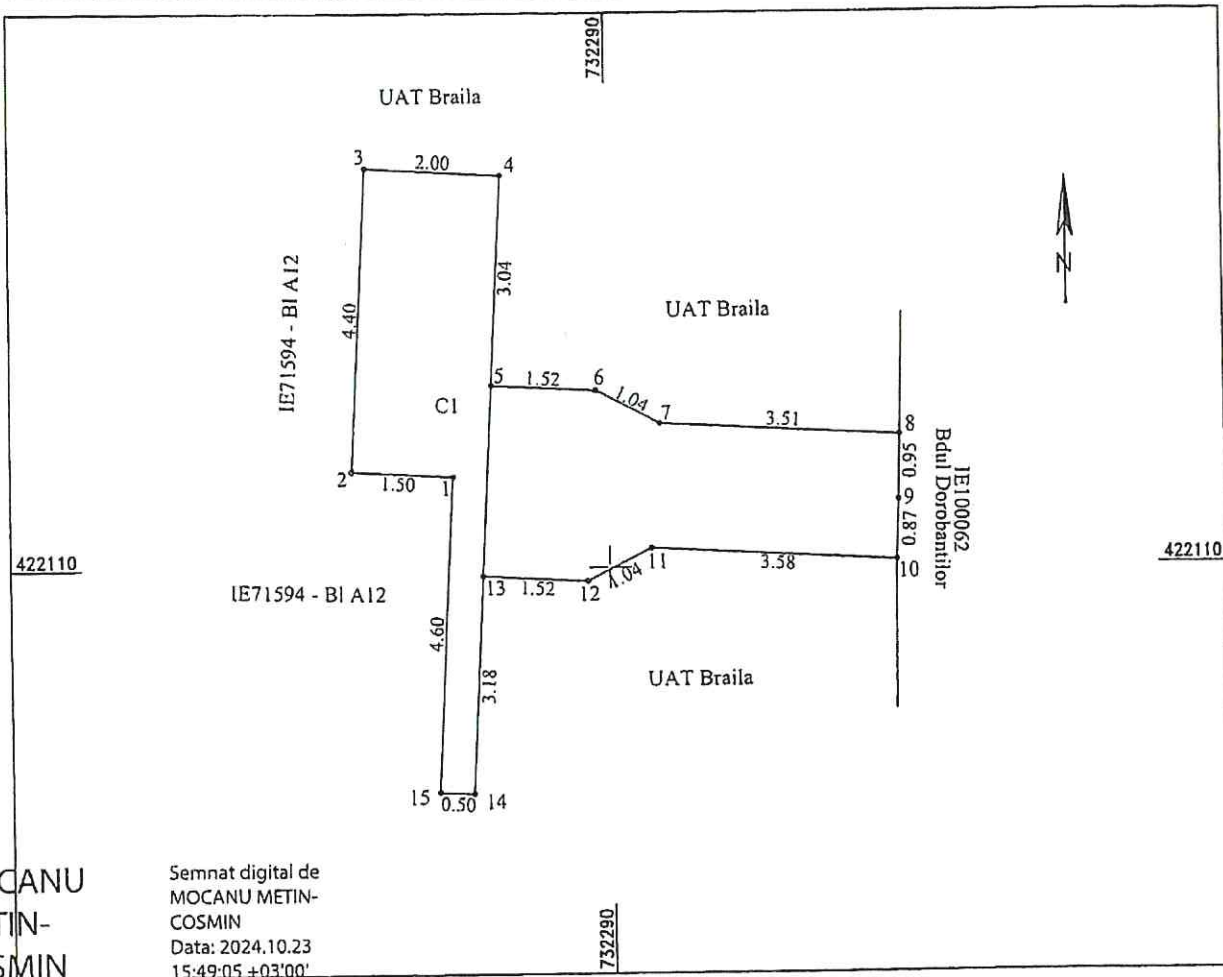
6.6. Foto



RG1 98803/2024

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
71527	24	Bdul Dorobantilor nr13, Bl.A12, Sc.1, Et.parter,Ap. 3-alee

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
71527	Braila



MOCANU
METIN-
COSMIN

Semnat digital de
MOCANU METIN-
COSMIN
Data: 2024.10.23
15:49:05 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	24	teren aferent extinderii spatiului comercial cu Nr cad. 1004/3 inregistrat in CF 71594-C1-U1
	Total	24	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	11	parte din balcon (respectiv 50%) a spatiului comercial cu nr cadastral 1004/3 inregistrat in CF 71594-C1-U1
	Total	11	
		Suprafata totala masurata a imobilului = 24mp	
		Suprafata din act = 24mp	

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Executant: S.C. **SG TRADING SRL**

Proiectant: **MOCANU**

Clasa III

Data octombrie 2024

Inspector

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

Fanica Geangos

Semnat digital de Fanica Geangos

Data: 2024.10.29 10:20:45 +02'00'

RELEVU SPATIU COMERCIAL
CABINET STOMATOLOGIC
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
1171	75.77 mp	Mun. Braila, cart. Buzaului, sos. Buzaului nr.24, bl.A24, sc.2, ap.20, parter.
CF colectiva nr. 71910		UAT
		BRAILA
Cod unitate individuala (U)		Nr. Cad. 71910-C1-U14

