R O M Â N I A
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T Ă R Â R E A NR. 665

din 26.11.2025

Privind: Modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Caraiman nr. 11 – ***Căminul pentru persoane vârstnice „Caraiman"***, înscris 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. 164***, conform raportului de evaluare din data de 01.10.2025.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al iniţiatorului, înregistrat sub nr. 557989/19.11.2025, precum și adresa Biroului Expert Contabil / Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. M555398/14.11.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcţiei Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 556252/17.11.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 560378/25.11.2025 și nr. 560635/25.11.2025;

În conformitate cu prevederile art. 554, art. 557 alin. (2), art. 858 și art. 863 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi al judeţelor, precum și ale O.M.F.P. nr. 1917/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, 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) şi (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Caraiman nr. 11 – ***Căminul pentru persoane vârstnice „Caraiman"***, înscris 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. 164***, conform raportului de evaluare din data de 01.10.2025, prevăzut în ***anexa nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în ***anexa nr.2*** la prezenta hotărâre și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și de către Căminul pentru persoane vârstnice „Caraiman", iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN OANCEA

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 MUNICIPIUL BRAILA JUDEȚUL BRAILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
La HCLM NR. 665/26.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL CU DESTINATIA CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE

ADRESA : Municipiul Brăila, str. Caraiman, nr. 11- Camin persoane varstnice „Caraiman"

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

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I . INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	**Proprietate imobiliara – IMOBIL**
Localizare	Municipiul Braila, Str. Caraiman, nr.11, NCP 7933 Jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizarii Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	**intregul drept de proprietate**
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	**Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL** **Echipa de elaborare a lucrării:** **Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782** **Trocan Cornel – leg.16781**
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	01.10.2025
Data raportului	01.10.2025
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".
Date referitoare la înscrierea proprietăţii în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar** MUNICIPIUL BRAILA ▪ NR CADASTRAL **NCP 7933**
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de Mun Braila . Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = 5.0820 lei**

CONCLUZII EVALUARE

	LEI
VALOARE JUSTA CONSTRUCTIE	4340892
VALOARE JUSTA TEREN	728323
TOTAL	5069215

DATA

01.10.2025

SEMNATURA,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - M.N. BRĂILA

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025.

- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

01.10.2025

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

<table>
<tr><td>A.</td><td>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI</td><td>
<table>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2025</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2025</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr>
</table>
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
</td></tr>
<tr><td>B.</td><td>IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI</td><td>
Client: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piata ;</u> evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
</td></tr>
<tr><td>C.</td><td>SCOPUL EVALUARII</td><td>
<u>Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa.</u>
<u>Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:</u>
<u>„Valorea justa" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":</u>
<u>"Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti"</u>
</td></tr>
<tr><td>D.</td><td>TIPUL VALORII</td><td>
Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:
„Valorea justa" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":
"Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti"
</td></tr>
</table>

E.	*DATA EVALUARII*	**Data evaluarii**	**01.10.2025**
		Data raportului	**01.10.2025**
		Data inspectiei	**01.10.2025**
F.	*DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII*	Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării. Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii	

G.	*NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA*	Informaţiile utilizate au fost:
		A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:
		- Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă
		- Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării
		  - schiţe ale terenului.
		  - Istoricul proprietăţilor
		
		B. Informaţii la care are acces evaluatorul
		- Date privind piaţa imobiliară locală
		  - informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc
		  - Baza de date a evaluatorului
		  - Bibliografie de specialitate.	

H.	*IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE*	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.	

		- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; -Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. **Ipoteze speciale :** - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 ***Standardele de evaluare SEV***, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: □□**SEV 100** – *Cadrul general (IVS – Cadru general)* □□**SEV 101** – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)* □□**SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* □□**SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* □□**SEV 230** – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)* ***Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:*** □□**GEV 630** – *Evaluarea bunurilor immobile*
K.	***DESCRIEREA RAPORTULUI***	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

A. DATE DESPRE ARIA DE PIATA , ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Caraiman, care converge cu Calea Calarasilor Calitatea reţelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ , zona rezidentiala(camine de nefamilisti) In zona se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate ▪
UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbana de energie electrică: da ▪ Reţea urbana de apă: da ▪ Reţea urbana de gaze: da ▪ Reţea urbana de canalizare: da ▪ Reţea urbana de telefonie: da Altele
AMBIENT	▪ civilizat ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinţă urbana , amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare satisfăcătoare Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

- Suprafaţa teren 1672mp
- Suprafata constructie SC= 841 mp/ SCdesf= 2538 mp .Am evaluat propritatea ca libera de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Mun. Braila asupra imobilului, drept considerat deplin, valid şi marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini

C. DESCRIEREA TERENULUI

DATE GENERALE	▪ Suprafaţa teren 1672mp ▪ Tip drum acces: asfaltat. ▪ Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	▪ Suprafaţa teren 1672mp ▪ Forma: regulat ▪ Inclinare: plat ▪ Stare teren: construit ▪ ▪ Utilităţi existente pe proprietate: energie electrica, apa,canal, gaze
RESTRICŢII	▪ nu

D. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Descriere:

Structura de rezistentă a cladirii este realizată pe cadre din beton armat, cu stâlpli incastraţi in fundaţii izolate de tip 2 trepte.

Cladirea are grinzi de fundaţie pe conturul exterior al cladirii sau pe interiorul acesteia, necesare rezemări zidurilor de inchidere sau de compartimentare. La partea superioară a stâlpilor sunt executate grinzi de beton pe care reazemă planşeul cldirii.

Finisaj pereţi sunt tencuiţi şi zugrăviţi, tâmplăria interioară este de tip celular furniruită, iar geamurile exterioare cu geam termopan,. Pardoseala este din gresie si parchet.

Terasa dadirii este executată în totalitate de tip necirculabilā ,cu guri de scurgere pentru preluarea apelor pluviale.

Instalatile electrice asigură iluminatul fluorescent, prizele monofazate şi prin traseele de curenţi slabi, alimentarea aparaturii.

Inslalatia sanitară asigură functionarea grupurilor sanitare, evacuarea apelor

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa terenurilor zona Viziru II**
NATURA ZONEI	▪ **Zonă: , zona rezidentiala(camine de nefamilisti)** ▪ **Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare** ▪
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ **stagnare** ▪ **săracă**
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ **stagnare**
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **echilibru**
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minimum: 60 EURO/MP** ▪ **Maximum: 130 EURO/MP**
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	▪ **echilibru** ▪

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.
Cea mai buna utilizare - este definita ca *„cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand cont de tipul bunului imobil si de amplasarea acestuia , consideram ca ***cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea construita***

Cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită
Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcţie prin prisma tipului construcţiei existente pe teren şi a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.
Tinand cont de utilizarea actuala (camin persoane varstnice) , fiind necesara o cheltuiala destul de mare pentru reconversie, se considera ca cea mai buna utilizare este utilizarea actuala.
. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- este fizic posibilă

- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber şi a proprietăţii construit.

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

EVALUARE TEREN

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.
O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.
Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative

- Extractia de pe piata

- Alocarea(proportia)

3. Tehnicile capitalizarii venitului:

- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**
SUPRAFATA(MP)	1672	570	251	260
PRET DE VANZARE			33500	33000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	133.47	126.92
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Braila, Str. Caraiman, nr.11	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona kaufland	Mun Braila, zona Calarasi
SUPRAFATA(MP)	1672	570	251	260
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	PE AMPLASAMENT	DA	DA	DA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	1672	570	251	260
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	133.47	126.92
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		**OFERTA**	**OFERTA**	**OFERTA**
Marja de negociere		15.00%	15.00%	15.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		11.85	20.02	19.04
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	**DREPT ABSOLUT**	**DREPT ABSOLUT**	**DREPT ABSOLUT**	**DREPT ABSOLUT**
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
RESTRICTII LEGALE	**NU SUNT**	**SIMILAR**	**SIMILAR**	**SIMILAR**
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE FINANTARE	**NUMERAR**	**NUMERAR**	**NUMERAR**	**NUMERAR**
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE VANZARE	**NEPARTINITOARE**	**NEPARTINITOARE**	**NEPARTINITOARE**	**NEPARTINITOARE**
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE PIATA	**CURENTE**	**CURENTE**	**CURENTE**	**CURENTE**
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	*Municipiul Braila, Str. Caraiman, nr.11*	*Mun Braila, zona Radu Negru*	*Mun Braila, zona kaufland*	*Mun Braila, zona Calarasi*
Comparativ cu subiectul		**INFERIOR**	**SUPERIOR**	**SIMILAR**
Cuantum ajustare(%)		60.66%	-4.90%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		40.73	-5.56	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		107.88	119.01	107.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	1672	570	251	260
Cuantum ajustare(%)		-9.35%	-9.35%	-9.35%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-6.28	-11.13	-10.08721154
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	PE	DA	DA	DA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-9.35%	-9.35%	-9.35%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-6.28	-11.13	-10.09
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		**101.61**	**102.32**	**97.80**
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		**101.61**	**102.32**	**97.80**
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-9.35%	-9.35%	-9.35%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-6.28	-11.13	-10.09
NUMAR AJUSTARI		1	1	1
VALOAREA DE PIATA	**102 EURO/MP**		**170544 EURO**	
VALOAREA DE PIATA FARA TVA	**85.71 EURO/MP**		**143314 EURO**	

Conf GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic , juridic si economic de prop. Imob subiect si asupra car s-aau efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp3-comp1)/comp1

(comp1-comp2)/comp2

DENUMIRE	EURO (5.0820 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE PIATA TEREN	**143314**	**728323**
Municipiul Braila, Str. Caraiman, nr.11		

Abordarea prin cost

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

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

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

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

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcţiilor;

Estimarea deprecierii cumulate;

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

Definiţii:

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

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

Deprecierea construcţiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

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

starea tehnică actuală;

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

şi durata de viaţă consumată;

starea de întreţinere şi calitatea reparaţiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

b) neadecvarea funcţională, care ţine seama de diferenţele dintre caracteristicile tehnice ale construcţiei existente şi caracteristicile tehnice ale unei construcţii noi, adaptate unui proces de producţie actual ce s-ar putea desfăşura în respectiva clădire sau construcţie specială;

c) deprecierea economică, care se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea, condiţiile pieţei locale, interesului pieţei pentru astfel de proprietăţi amplasate în zona imobilului evaluat.

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

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

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

Durata de viață economică rămasă sau utilă rămasă este aprecierea specialistului privind durata de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății.

Pentru evaluarea construcției, costurile de înlocuire se estimează utilizând „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire

clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale" – Corneliu Șchiopu, ediția 2010

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

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

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

Pentru estimarea deprecierilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietății imobiliare evaluate de a generara venituri.

TERMENI UTILIZATI –

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

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

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

- Suprafata construita pe locuinta, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta

peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

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

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

- **Starea tehnica :**

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

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

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

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

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

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

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE

DENUMIRE CLADIRE CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE

NR INV

Sc Desfasurata 2538

Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	ISCAMBAT	841	4,347.00	3655827	1.006	1.018	3743962
2	SSCAMBAT8	2538	1,236.70	3138744.6	1.006	1.018	3214413
3	INCHCOMPB	2538	98.70	250500.6	1.006	1.018	256540
4	FINSTEFJ	2538	1,451.80	3684668.4	1.006	1.018	3773498
5	ELP5ESTE	2538	379.9	964186.2	1.006	1.018	987431
6	SACL5ESTEF	2538	219.4	556837.2	1.006	1.018	570261
7	**IVCL5ESTEF**	2538	269	682722	1.006	1.018	699181
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE cu TVA (lei)						**13245286**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)						**11130493**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)/mp						**4386**

METODA PRELUARII DE PE PIATA

PRET DE VANZARE	283815	258570	324828
SUPRAFATA TEREN	720	250	428
VALOARE AMPLASAMENT	230400	80000	64200
(=) COST NET CONSTRUCTII	**53415**	**178570**	**260628**
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	159	742	750
COST DE INLOCUIRE DE NOU ESTIMAT (=900 EURO/MP)	143100	667800	675000
(-)COST NET CONSTRUCTII	53415	178570	260628
(=)DEPRECIERE TOTALA	89685	489230	414372
Depreciere totala (%din cost de inloc de nou)	63%	73%	61%

depreciere 61%

COST DE NOU TOTAL	11130493
(-)Depreciere totala	6789601
(=)Cost net constructii	4340892
(+) Valoare de piata teren	728323.2
(=) Valoare de piata prop im	5069215

B. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii
proprietatii imobiliare subiect , prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei(proprietati vacante sau ocupate de proprietar)

Abordarea prin venit include doua metode de baza :

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat(analiza DCF)

Aplicarea abordarii prin venit : metoda capitalizarii directe se foloseste:

- Cand exista informatii suficiente pe piata
- Nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei
- Exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile
- Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat , dintr-un singur an cu o rata totala de capitalizare corespunzatoare (venitul net din exploatare impartit la rata de capitalizare aferenta acestui tip de venit), se obtine astfel indicatia privind valoarea de piata a proprietatii subiect

Venitul net din exploatare se estimeaza pornind de la venitul brut potential si venitul brut efectiv
Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditiile unui grad de ocupare de 100%
Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie sa ajusteze venitul brut potential cu pierderile aferente gradului de neocupare si neincasarii chiriei
Pentru a estima venitul net din exploatare , evaluatorul trebuie sa scada din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietatii , cheltuieli care cad in sarcina proprietarului , acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de chiriasi nu trebuie scazute din venitul brut efectiv . din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului(de exemplu, impozitul pe venit si alte taxe similar)sau amortizarea contabila a constructiilor

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Denumire	STR GRIVITEI	B-DUL DOROBANTILOR	ZONA RADU NEGRU
Valoare tranzactie euro			
Data tranzactie			
chirie	2.2	3.7	5.5
Suprafata inchiriabila	200	220	250
euro/mp			

VALOAREA EXPRIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE(CHIRIE)

ARIE DESF	2538
Pret euro/mp	2.5
Chirie lunara	6345
Venit brut potentialVBP	76140
Grad de ocupare	90.00%
Venit brut efectiv(euro/an)	68526
Cheltuieli de exploatare	2600
-Fixe:	
-Taxe proprietate	2000
-Asigurare	400
-Altele	0
SUBTOTAL CHELTUIELI FIXE	
-Variabile	
-Management	0
-Administrator	0
-comision inchiriere	0
-Reparatii-intretinere	200
-diverse	0
Total cheltuieli de exploatare (euro/an)	2600
Rata cheltuielilor de exploatare	3.79%
Venit net din exploatare	65926
Rata de capitalizare	7.00%
Valoare	941800.00
Valoare LEI	4786228

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

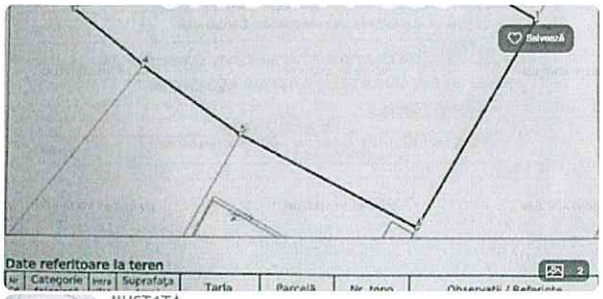
Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplinește criterial preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor.
Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

	LEI
VALOARE JUSTA CONSTRUCTIE	4340892
VALOARE JUSTA TEREN	728323
TOTAL	5069215

ANEXE

Teren intravila, zona Radu Negru.

130.000 €



Iulian Mustata
MUSTATA IMOBILIARE
0743 ... ...
vezi tot numărul
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:

MUSTAȚA IMOBILIARE

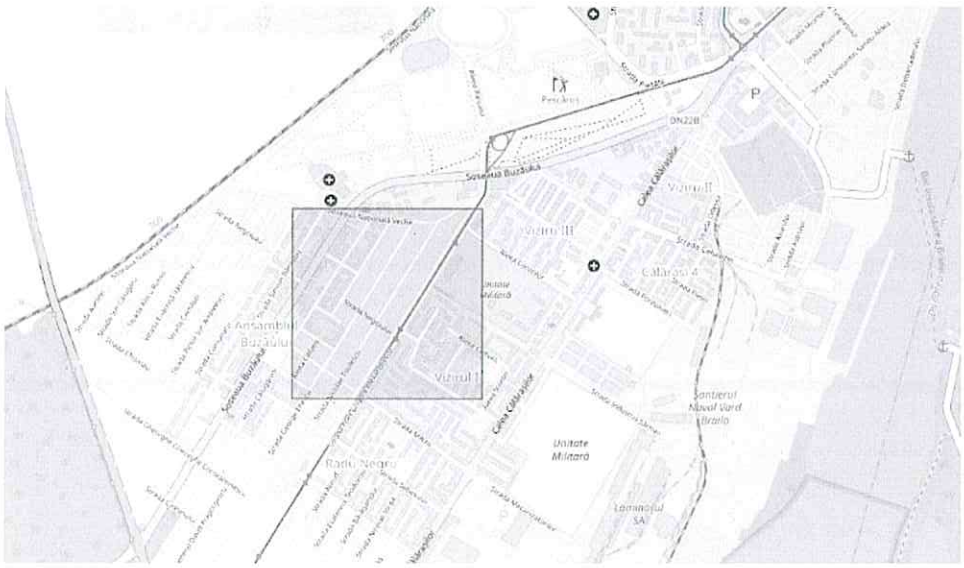
Salvează 0743 ... ...

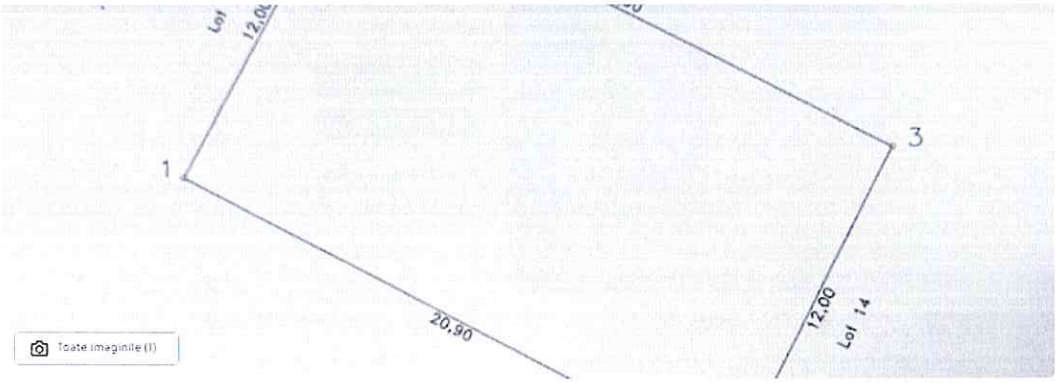
Descriere

Teren intravilan pe Calea Galați, zona Radu Negru, suprafața totală 1073 mp, front stradă 25 metri, toate utilitățile la stradă. Fără negociere!

Specificații

Suprafață teren	1073 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front stradă	25 m
Nr. fronturi	1





Toate imaginile (1)

Teren fosta platforma Laminorul

33 500 € 133 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafata utila:	251 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejuriri:	fără informații
Media	fără informații
Tip vânzător:	agentie

Descriere

De vânzare teren, loc de casa situat aproape de Kaufland (sos. Viziru) pe fosta platforma Laminorul

Zona in dezvoltare

Sup 251 mp

Deschidere 12 ml

Apa, curent si canalizare in fata portii

Comision cumparator 2%

Anunt postat de agentia imobiliara Expert

Iaurontiu

Expert Imobiliare

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare si ag vrea să fac o vizionare. Astept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Administrator/Furnizor date este OLX Online Services S.R.L. Citiți mai mult

Trimite mesajul

Arăți numărul

Super Pret, zona linistita Teren zona Calarasi 4, 260mp

Braila, Braila

33.000 EUR

1/2

Salvează anunțul

Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**260**
Front stradal (metri)	**12**	Utilități	**Nu**

Teren Calarasi 4 zona linistita, 260 mp, deschidere 12m

*2 anexe demolabile

*Amplasat pe col

*Actele la zi.

*Posibilitate utilitati

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

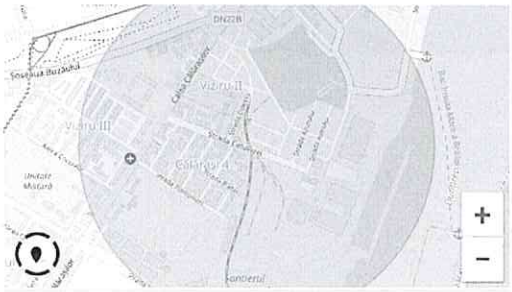
CRS7862

10

Arată toată descrierea

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



Cristian Imobiliare

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Descriere

Spatiu comercial zona Radu Negru, suprafata 159mp

Spatiu comercial zona Radu Negru, suprafata 159mp. Toate utilitatile, libere, actele la zi.
Pret 1500euro/mp plus TVA

Structura rezistenta: bca
Nr lifaseri:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 159 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 4
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie), Stare interior (Necesita renovare)
Dotari - Contorizare (Apometre) - Dotari imobil (Acoperis)

pretvanzare: 238500
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:

Disponibilitate proprietate: imediat

Specificații

Cod ref: XE-VT4-09M — Actualizat la: 01.10.2024

Tip imob	Centru comercial	Regim înălțime	P+1E
Suprafata utila totala	159 mp	Vizibilă	Da
		Destinatie comercială	Centru comercial

COMISION

2%

Alte detalii:

Spatiu comercial zona Radu Negru, suprafata 159mp. Toate utilitatile, libere, actele la zi.
Pret 1500euro/mp plus TVA

Structura rezistenta: bca

Producator gardu

Alungates Co

Producator gardu

Alungates Co

liare.ro

rcial zona Radu Negru, suprafata 159mp - 238.500 € + TVA

udetul Brăila - Vizi Hărți

Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie), Stare interior (Necesita renovare)
Dotari - Contorizare (Apometre), Dotari imobil (Acoperis)

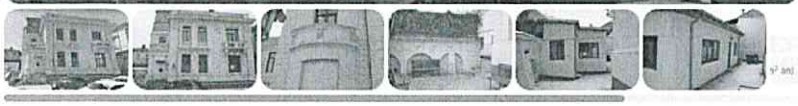
pretvanzare: 238500
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:

Disponibilitate proprietate: imediat

Birou, 742 mp în Central

258.570 €

Central, Judetul Brăila - Vezi Harta



Descarcă PDF Raportează anunt

Vezi Hartă

Reprezentant AG
Direct Proprietar

0786 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează

Descriere

Birou, 742 mp în Central

Proprietatea este amplasata in zona centrala a Municipiului Braila, intr-o zona cu caracter mixt, compusa din constructii cu regim de inaltime redus (maxim S+P+3E), ce au utilizare atat rezidentiala cat si comerciala / administrativa.

Proprietatea este formata dintr-o cladire C1 principala, edificata in anul 1911 - monument istoric, cod LMI BR-II-m-B-02095 - avand un regim de inaltime S+P+E+Pod, trei constructii anexe (C2, C3 si C4) cu regim de inaltime P si teren aferent proprietatii in suprafata de 742 mp aflat in proprietatea Primariei Braila.

Specificatii

Adaugă anunt

I - 258.570 €
Harta

Salvează

Suprafata utilă totală:	742 mp	An construcție:	1911 (Există)
Regim înălțime:	1S+P+1E+M	Suprafață teren:	742 mp
		Destinație recomandată:	Casă/Vilă

Certificat energetic:

Clasa energetică:	E
Consumul total specific de energie primară:	440 kWh
Indicele de emisii echivalent CO2:	126.02

Alte detalii:

Proprietatea este amplasata in zona centrala a Municipiului Braila, intr-o zona cu caracter mixt, compusa din constructii cu regim de inaltime redus (maxim S+P+3E), ce au utilizare atat rezidentiala cat si comerciala / administrativa.

Proprietatea este formata dintr-o cladire C1 principala, edificata in anul 1911 - monument istoric, cod LMI BR-II-m-B-02095 - avand un regim de inaltime S+P+E+Pod, trei constructii anexe (C2, C3 si C4) cu regim de inaltime P si teren aferent proprietatii in suprafata de 742 mp aflat in proprietatea Primariei Braila.

Casa si spatiu comercial Braila

1 616 700 RON
433 EUR/m²

Braila, Braila Viziru 2 · Vezi pe harta

Ionut Paraschiv
Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

publi24.ro

Contul meu · Adaugă anunț

Specificații

Suprafata utila	750, 0 m²
Suprafata terenului	433, 0 m²
Suprafata construita	870, 0 m²
Numar camere	5
Anul constructiei	2007
Numar niveluri	2
Locuri parcare	3

Postat 26 noiembrie 2024

PROPRIETAR - 200 mp - incinta #PizzaRadu

FIRMA

Lucia
Pe OLX din octombrie 2020
Activ azi la 17:00

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

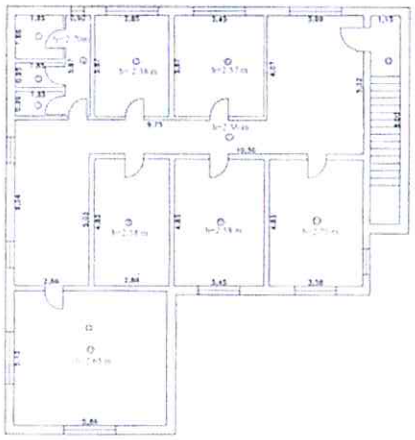
Brăila,
Brăila

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: M-LRAZEN PREST S.R.L
CUI: RO41639266
Număr de telefon: 0734359009

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR



Postat 26 noiembrie 2024

PROPRIETAR - 200 mp - incinta #PizzaRadu

2 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Vânzare/Închiriere, Închiriere | Suprafata utila 200 m²

FIRMA

Lucia
Pe OLX din octombrie 2020
Activ(ă) la 17:02

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALITATE

Brăila,
Brăila

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: [illegible]
CUI: RO[illegible]659266
Număr de telefon: 0[illegible]

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator toate achiziții pe care le faci [illegible]

Arată mai multe

Direct de la PROPRIETAR - va propunem spre inchiriere spatiu comercial in suprafata de 200 mp, amplasat pe strada Griviteiului nr. 159-161, intr-o bona ultracentrala, in imediata apropiere a flancului de toate mijloacele de transport in comun, avand un vad comercial cu trafic intens atat pietonal cat si auto (la 5 minute de "Piata Mare").

Spatiul ce a mai ramas disponibil este la:

Etaj II - in suprafata utila de 200 mp, gata compartimentat in 6 incaperi/birouri (30 mp, 17 mp, 14 mp, 11 mp, 47 mp.)
!! NU SE INCHIRIAZA CAMERELE/BIROURILE SEPARAT CI INTREAGA SUPRAFATA DE 200 MP !!

Dispune si de 3 grupuri sanitare (inclusa chiar si o cabina de dus).

Pretabil pentru:
activitate de birouri, activitati de infrumusetare, mese).

Vecini:
La Parter: #PizzaRadu
Etaj 1: #HaiLaIpaca

Intrarea este separata.

Constructia este din anul 2010 este pe structura din beton si inchideri perimetrale din zidarie.
Spatiul are toate utilitati complete si functionale: apa, curent electric, gaze.
Alimentarea cu apa potabila se face de la reteaua locala.

Dotari:
Usi termopan, geamuri din tamplarie PVC, centrala "Ferolli", calorifere, termostat, robinet termostatic, grebie, faianta, aer conditionat, gazometru, contor electric, apometru, acces la servicile de comunicatii prin cablu, prevazut cu sistem de alarmare/monitorizare video, etc.

Pret FIX - 2 euro/mp + TVA.

Pe langa pretul chiriei se mai achita Garantia (1 luna de chirie) + Utilitatile

PRIVAT

MARIAN
Pe OLX din noiembrie 2011
Activ pe 24 noiembrie 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Braila,

Chat | Contul tău | Adaugă anunț nou

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci de la acest

Arată mai multe

Postat 20 noiembrie 2024

Inchiriez spatiu Radu Negru

5,50 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere, Inchiriere | Suprafata utila: 120 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiul in cartier Radu Negru, strada Sebes , nr 12 , Bl V1 , Parter . Pretul este pentru mp

Se poate compartimenta in functie de necesitati .

In acest moment el este compus din doua corpuri

.

Spatiu are o terasa, pentru care nu se percepe chirie . Un spatiu are o intrare si un grup sanitar, celalal spatiu are o intrare fata si una spate si dispune de doua grupuri sanitare, din care unul este dotat cu cabina de dus.

Este recent renovat , poate fi utilizat pentru foarte multe activitati medicale, comerciale sau entertainment.

ID 24578736 | Vizualizări 460 | Raportează

Postat 07 noiembrie 2024

Birou Open Space - 400 Mp + Parcare 1.000 Mp

1 600 € Preţul e negociabil

FIRMA

SC Farex SA
Pe OLX din mai 2012
Activ pe 19 noiembrie 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunţuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Braila,
Braila

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: FAREX SA
CUI: RO12387750
Număr de telefon: [redacted]
[redacted]

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunţ a fost publicat de către o firmă

olx Chat Contul tău Adaugă anunţ nou

DESCRIERE

Farex Office Buildings
Nr 2

Cladire de Birouri

- Suprafata : 400 mp
- Nivel :
Etaj 1 - partial cu vedere spre Dunare sau cu vedere spre Padure
- Acces :
Cladirea dispune de 3 puncte de Acces pietonal, Parcare interioara exclusiva si Parcare exterioara comuna
- Extindere:
Posibilitate inchiriere suplimentara spatii Birouri pana la 800 mp (open space compartimentabili)
- Compartimentare Actuala: Open Space
- Variante Compartimentare: in functie de necesitati va compartimentam cladirea cu numarul de camere dorit
- Incalzire : Centrala Gaze cu contorizare individuala
- Utilitati : contorizare individuala apa, gaze, curent
- Terasa :
Exclusiv pentru acest spatiu - 500 mp terasa pe acoperisul cladirii cu acces exclusiv din interiorul spatiului dumneavoastra cu o priveliste panoramica a Dunarii, a Podului si a Muntilor Macinului
- Parcare : 3 locuri de parcare exclusive in interiorul curtii si pana la 120 locuri comune exterioare
- Parcare : 1.000 Mp exclusive la 1.000 Euro/Luna + TVA (pana la 5.000 Mp)
- Acces : Control Acces Interfon si supraveghere video
- Locatie : Str Grivitei cc Str Vadul Portului

Pret : 1.600 Euro/luna + tva

Pentru detalii sunati sau lasati mesaj pe Whatsapp

ID 22-222723 Vizat de : 84 CV: Raportează

Postat 20 noiembrie 2024

Proprietar - 220 mp

804 € Preţul e negociabil

FROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila 220 m²

FIRMA

Lucia
Pe OLX din octombrie 2020
Activ azi la 17:00

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: M-LPASEN PREST S.R.L.
CUI: RO-16 [illegible]
Număr de telefon: 07[illegible]
E-mail: [illegible]

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunţ a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achiziţiile pe care le faci de la firme [illegible]

Arată mai multe

DESCRIERE

Direct de la PROPRIETAR - va propunem spre inchiriere spatiu comercial situat intr-un imobil modern, amplasat pe Bd Dorobantilor nr. 514 (vizavi de Hotel Orient), singurul spatiu rămas disponibil din intreaga clădire, la

Etaj 1 in suprafata de 220 mp, cu posibilitate de compartimentare in mici birouri

Pe langa suprafata utila dispune si de o curte generoasa in suprafata de 400 mp, curte intima, ferita de ochii trecătorilor sau a vecinilor, unde pot fi organizate ocazional evenimente, inaugurări etc.

Spatiu complet utilat, toate instalatiile sanitare, electrice si termice functionale
Grup sanitar pe casa scarii.

Localizare: Bd. Dorobantilor 514, vis a vis de Hotel Orient

Dotari: centrala termica, aer conditionat in fiecare incăpere, termostat wireless, tamplărie PVC, grilaje, usi PVC, camere video, interfon acces, sistem armare, cablu TV, Net şi telefon, etc

Pretabil pentru orice tip de activitate:
After school, clinica medicala, dentara, birouri, showroom, scoală privata, salon infrunusetare, sala gimnastica, etc

Se percepe garanţia (1 luna chirie) in avans

Pret: 4000 lei/luna + TVA + GARANTIE + UTILITATI

ID: 0649[illegible] Vizualizări: 21 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Lucia
Pe OLX din octombrie 2020
Activ azi la 17:00

Trimite mesaj

xxx xxx xxx | Arata

storia

Adaugă anunt

Smart Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

Stroe Claudiu

Afișează numărul

Trimite mesaj

1 000 RON

1 Mai, Braila, Braila

Spatiu comercial de inchiriat

Caracteristici

Contactează

Stroe Claudiu

Afișează numărul

Trimite mesaj

Descriere

Mai puțin

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 446/30.07.2025

ANEXA 16 la regulament

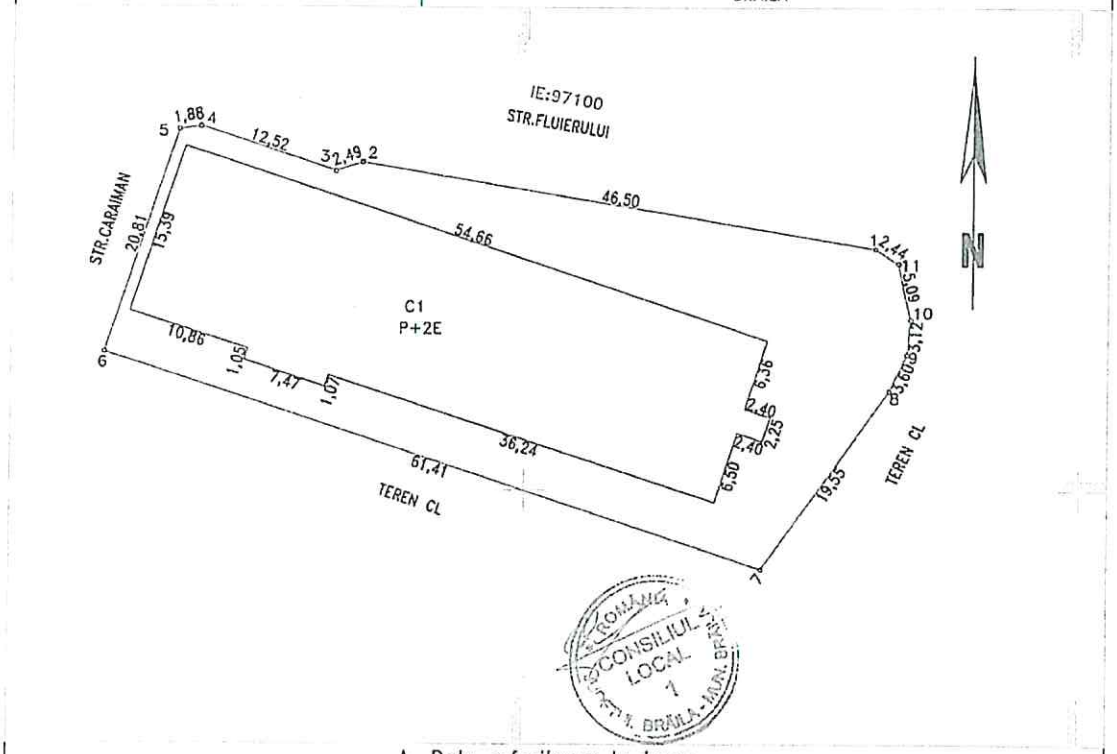
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

120505 din data 03-12-2024

Nr.cadastral	Supr. masurata (mp)	Adresa imobilului
7933	1672	MUN.BRAILA, STR.CARAIMAN, NR.11

Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
77101	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1672	Imobil imprejmuit
TOTAL		1672	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	846	S.construita desfasurata = 2538 mp- PARTER +2 ETAJE CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE (Destinatie schimbata in 2012)
TOTAL		846	

Suprafata total masurata a imobilului = 1672 mp
Suprafata din acte = 1443 mp

Executant (nume, prenume persoana autorizata)	Inspector .....
SC Cadconstruct SRL Seria RO-B-J, Nr.2076/2021 MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU Seria RO-BR-F, Nr.0055/2015 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU DATA:NOIEMBRIE 2024 Semnatura	Carmen Vlas Digitally signed by Carmen Vlas Date: 2024.12.04 12:06:49 +02'00' Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN
Mun. Brăila, Bd. Alexandru Ioan Cuza nr. 42, 810012

Licența de funcționare nr. 91/2025
Tel./fax: +40 239.611.545, +40 730.071.859
E-mail: office@raleanotariat.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1193
Anul 2025 luna iulie ziua 03

În fața mea - **RALEA SORIN-DAN** - notar public, la sediul biroului, locul unde s-a întocmit actul, s-a prezentat:

1. PARASCHIV GETA, cu domiciliul în sat Vărsătura, str. Principală nr. 2, com. Chiscani, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 826300/09.10.2024 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2561124090074, în calitate de asociat, reprezentant și administrator al Societății **ELENY S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 214, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J1991000410098, având cod unic de înregistrare 2250429, EUID: ROONRC.J1991000410098, în baza Hotărârii A.G.A. nr. 19/07.11.2024;

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de **300,00** lei conf. bon fiscal OP/2025.
S-a încasat taxa ANCPI de - SCUTIT - lei.
S-a aplicat timbru sec pe toate exemplarele eliberate părților.

NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de notar public RALEA SORIN-DAN, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

dr+cv/red bl

100191094162

ANCPI

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

Dosarul nr. 63156 / 03-07-2025

INCHEIERE Nr. 63156

Registrator: CARMEN MIHAELA DRAGOMIR
Asistent: ALICE ROXANA MUSAT

Asupra cererii introduse de ELENY SRL privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1193/03-07-2025 emis de Ralea Sorin Dan;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 242
Vazand referatul asistentului registrator
nu există piedici la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 77101, inscris in cartea funciara 77101 UAT Brăila avand proprietarii: MUNICIPIUL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.6, MUNICIPIUL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.7;
- se radiază înscrierile de sub C8 asupra A.1, A1.1 sub C.9 din cartea funciara 77101 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părţilor:
RALEA SORIN DAN
ELENY SRL

*) 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 soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
07-07-2025	CARMEN MIHAELA DRAGOMIR	ALICE ROXANA MUSAT

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

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

ANCPI

Nr. cerere	63156
Ziua	03
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
10019109 4162

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77101 Brăila

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

Nr. CF vechi:45385
Nr. cadastral vechi:7933

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str Caraiman, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	77101	Din acte: 1.443 Masurata: 1.672	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	77101-C1	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str Caraiman, Nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:846 mp; S. construita desfasurata:2538 mp; PARTER+2 ETAJE - CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
83779 / 10/09/2024		
Act Administrativ nr. documentatie cadastrala avizata sub nr 83779, din 10/09/2024 emis de OCPI Braila; Act Notarial nr. 1940, din 30/08/2024 emis de UNNP BIN RALEA SORIN - DAN;		
B3	se noteaza modificare limite imobil si suprafata - 1672 mp real masurat	A1
120505 / 03/12/2024		
Act Administrativ nr. 270445, din 15/11/2024 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B5	se notează modificarea destinației construcției C1 din CĂMIN NEFAMILIȘTI în CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE	A1, A1.1
127211 / 24/12/2024		
Act Administrativ nr. contract de vânzare aut.nr.2832, din 23/12/2024 emis de BIN Ralea Sorin Dan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRAILA**	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **MUNICIPIUL BRAILA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
19224 / 14/05/2012		
Act Notarial nr. contract de inchiriere nr 3084, din 11/05/2012 emis de BORCUTEAN DRAGOS DUMITRU;		
C1	se noteaza contractul de inchiriere incheiat intre SC ELENY SRL BRAILA in calitate de locator si CAMINUL PT PERSOANE VARSTNICE SF NICOLAE pe o perioada de 5 ani, respectiv pana la 10.05.2017	A1, A1.1 / C.3
	OBSERVATII: locatar COMPLEXUL REZIDENTIAL "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL"	
24266 / 08/04/2015		
Act Notarial nr. 5130, din 21/08/2013 emis de PAUL MIRCEA LOI;		
C2	se noteaza actul aditional la contractul de inchiriere aut. nr. 3084/11.05.2012 BNP Varga si Asociatii si se modifica inscrierile de sub C1 in sensul ca denumirea actuala a locatarului este CAMINUL PENTRU PERSOANE VARSTNICE SF. APOSTOLI PETRU SI PAVEL	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
67835 / 20/08/2021		
Act Notarial nr. 5073, din 19/08/2021 emis de Varga Vasile Constantin;		
C3	se noteaza actul aditional la contractul de inchiriere aut. nr. 3084/11.05.2012 BNP Varga si Asociatii, dodificat prin actul aditional aut. sub nr. 5130/2013, si se modifica inscrierile de sub C1 in sensul ca denumirea actuala a locatarului este COMPLEXUL REZIDENTIAL "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL"	A1, A1.1
78662 / 10/08/2022		
Act Notarial nr. 5803, din 09/08/2022 emis de Loi Paul Mircea;		
C5	e noteaza actul aditional la contractul de inchiriere aut. nr. 3084/11.05.2012 BNP Varga si Asociatii si se modifica inscrierile de sub C1 in sensul ca se prelungeste perioada contractuala pe o perioada de 12 luni, incepand cu data de 10.08.2022 pana la data de 10.08.2023	A1, A1.1
70565 / 10/08/2023		
Act Notarial nr. 5056, din 09/08/2023 emis de Loi Paul Mircea;		
C6	Notare, e noteaza actul aditional la contractul de inchiriere aut. nr. 3084/11.05.2012 BNP Varga si Asociatii si se modifica inscrierile de sub C1 in sensul ca se prelungeste perioada contractuala pe o perioada de 12 luni, incepand cu data de 10.08.2023 pana la data de 10.08.2024	A1, A1.1
72758 / 05/08/2024		
Act Notarial nr. 4827, din 02/08/2024 emis de Loi Paul Mircea;		
C7	se noteaza actul aditional la contractul de inchiriere aut. nr. 3084/11.05.2012 BNP Varga si Asociatii prin care se prelungeste termenul inchirierii pe o perioada de 5 luni incepand cu data de 10.08.2024 pana la data de 31.12.2024	A1, A1.1

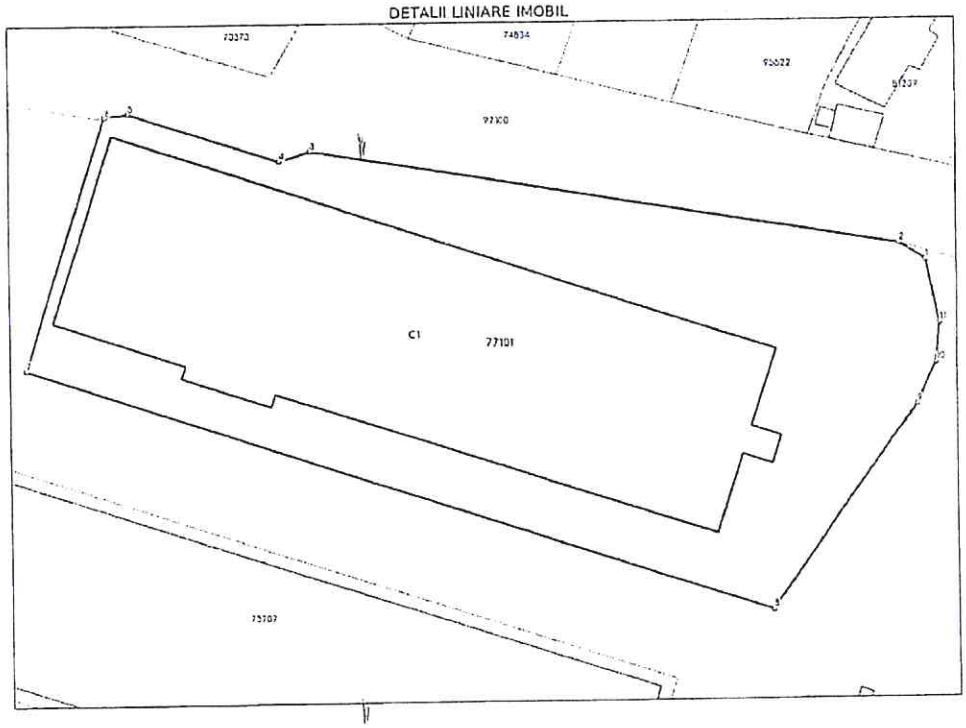
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
77101	Din acte: 1.443 Masurata: 1.672	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.443 Masurata: 1.672	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	77101-C1	constructii administrative si social culturale	846	Cu acte	S. construita la sol:846 mp; S. construita desfasurata:2538 mp; PARTER+2 ETAJE - CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	2.439

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
2	3	46.497
3	4	2.488
4	5	12.524
5	6	1.877
6	7	20.808
7	8	61.411
8	9	19.548
9	10	3.599
10	11	3.117
11	1	5.089

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

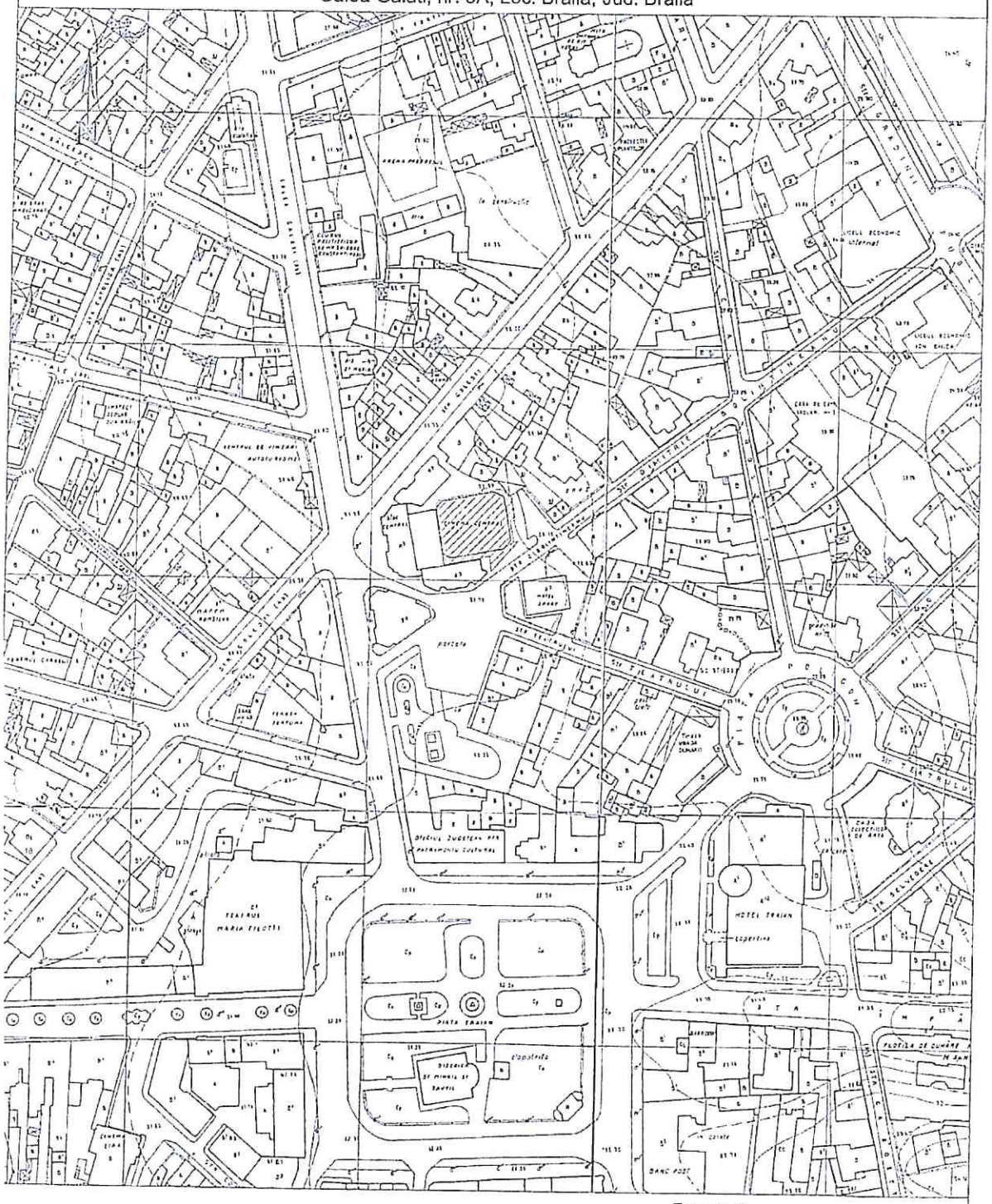
Data soluționării, 07-07-2025	Asistent Registrator, ALICE ROXANA MUSAT	Referent,
Data eliberării, __/__/____	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

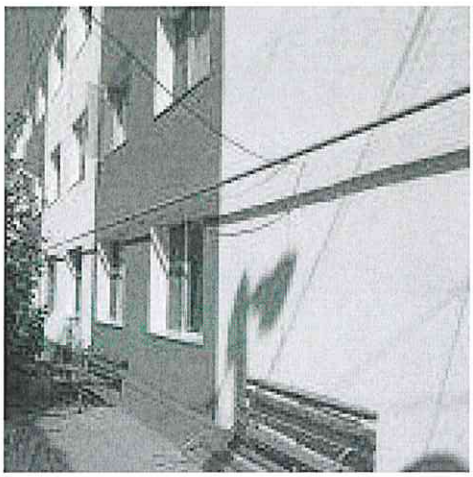
Scara 1:2000

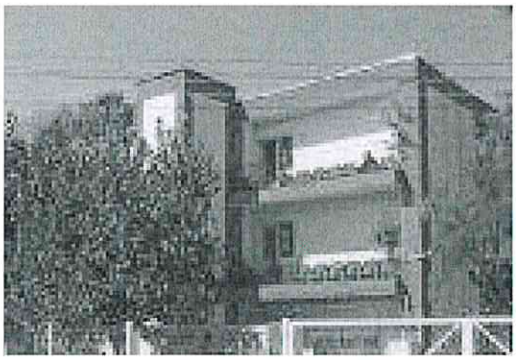
Calea Galati, nr. 8A, Loc. Braila, Jud. Braila



Executant,

SC GEOAGRI CADASTRU SRL, CLASA I, SERIA RO-B-J, NR. 1946
ING. SILVIU-ALEXANDRU NITA, CATEGORIA B, SERIA RO-NT-F, NR. 0125





ANEXA nr. 2
la H.C.L.M. nr. 665
din 26. 11 /2025

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

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"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situatie juridică actuală
164	1.6.2	CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE „Caraiman"	Str. Caraiman nr. 11 Vecinătăți: Nord – str. Fluierului Sud – proprietate publică a Municipiului Brăila Est – proprietate publică a Municipiului Brăila Vest – str. Caraiman C1 – construcție administrativă și social culturală (P+2E) Suprafață construită la sol=846mp Suprafață desfășurată=2538 mp Suprafață teren 1672 mp (1443 mp din acte) Număr cadastral 77101	**2025** **2025**	**4340892** **728323**	H.C.L.M.Brăila nr.776/2024 H.C.L.M.Brăila nr. 611/2024 H.C.L.M.Brăila nr. 416/2025 **Raport de evaluare** Contract de vânzare autentificat sub nr. 2832/2024 Carte Funciară nr. 77101 Brăila

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA