

**Expert Evaluator Androniu Alina Maria**

MEMBRU TITULAR AL UNIUNII NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA  
ROMANIA, BRĂILA, ALEEA PARCULUI NR.2, BL. A1BIS, SC. 1, ET. 5, AP. 15, C.I.F. 31353959

IBAN: RO48BACX0000000941952000 deschis la Unicredit Tiriac Bank BRAILA,

Fax: 0339.814.435, Mob: 0726.334.544, http://www.acos.ro, email: [alina@acos.ro](mailto:alina@acos.ro)

CONSILIUL JUDEȚEAN

BRAILA

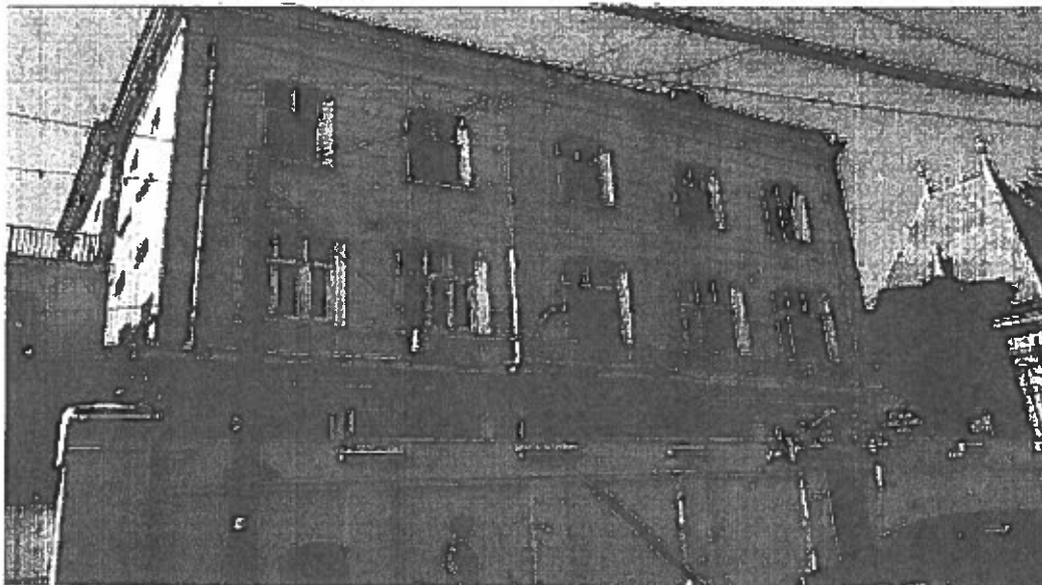
Inregistrat la nr. 13857

Ziua 26 Luna 07 Anu 2016

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ**

al imobilului situat în Brăila, str. Radu S. Campiniu nr. 21, Lot 1, jud. Brăila, proprietatea FUNDAȚIEI CONGRETIO JESU ILFOV

- teren și construcții – SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE BRĂILA



DATA EVALUĂRII: 27.07.2016

**SOLICITANT: CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

**DESTINATAR: CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

All rights reserved. Copyrights © 2008-2016 Expert Evaluator Androniu Alina Maria

## Cuprinsul.

### INTRODUCERE

Rezumatul lucrării

Pagina de titlu

Cuprinsul

### PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul, data și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul și definiția valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

### PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

### ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

### ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculul evaluării

Documentele evaluării

Comparabile

Amplasament

Fotografii

## REZUMATUL LUCRĂRII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a imobilului situat în Brăila, str. Radu S. Campiniu nr. 21, Lot 1, jud. Brăila, proprietatea FUNDAȚIEI CONGRETIO JESU ILFOV.

Solicitantul lucrării: **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA.**

Destinatarul lucrării: **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

Data evaluării: **27.07.2016**

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: **4,4633 LEI/ EURO.**

**VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.**

Valorile de piață estimate sunt (prin abordarea prin piață):

**882.000 Euro echivalent a 3.937.000 lei**

Expert Evaluator  
Membru Titular A.N.E.V.A.R.  
jr. Androniu Alina-Maria



## PREMISELE EVALUĂRII

### Prezentarea evaluatorului.

Alina Maria Androniu, expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu Legitimația nr. 10184.

**Adresa:** Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

**Telefon:** 0726.334.544.

**Email:** [alina@acos.ro](mailto:alina@acos.ro)

### Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- 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;
- În cazul în care datele din documentele prezentate mai sus nu sunt corecte, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la utilizarea raportului de evaluare și a valorilor estimate;

- 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;
- Se presupune că activele prezentate spre evaluare, de solicitant, alcătuiesc întreaga grupă din care fac parte acestea. În cazul în care nu s-au prezentat toate activele care alcătuiesc grupa, nu se asumă nici o responsabilitate pentru că nu s-a reevaluat întreaga grupă de active. Dacă imobilizările corporale din aceeași grupă nu au fost reevaluate atunci acest raport de reevaluare nu poate fi utilizat pentru raportare financiară.
- Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale 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.

### **Obiectul, scopul, data și utilizarea evaluării.**

**Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în Brăila, str. Radu S. Campiniu nr. 21, Lot 1, jud. Brăila, proprietatea FUNDAȚIEI CONGRETIO JESU ILFOV.**

**Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate în vederea informării.**

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

**Utilizatorul evaluării este clientul: CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA.**

**Destinatarul raportului: CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA.**

### **Baza de evaluare, tipul și definiția valorii estimate.**

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării este evaluarea imobilului situat în Brăila, str. Radu S. Campiniu nr. 21, Lot 1, jud. Brăila, proprietatea FUNDAȚIEI CONGRETIO JESU ILFOV**, în vederea informării, 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 – Cadrul general.

## **Materialele și sursele de informații utilizate.**

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare 2013, Standarde ANEVAR 2015 și Standarde ANEVAR 2016, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, respectiv:
  - 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)
  - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
  - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
  - SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- o Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
  - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
  - GME 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
  - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
  - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
- o „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada,

2002, traducere din limba engleză;

- o Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;
- o Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

### **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 foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **FUNDAȚIEI CONGRETIO JESU ILFOV**.

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,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele 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:

- **Extras de Carte Funciara nr. 81674/19.11.2012;**
- **Documentatie cadastrala;**
- **Planuri de amplasament si de incadrare in zona/05.2008.**

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.

---

#### **Clauzele de nepublicare.**

---

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.

## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, str. Radu S. Campiniu nr. 21, Lot 1, jud. Brăila, proprietatea FUNDAȚIEI CONCRETIO JESU ILFOV.

Imobilul se află în zona Centrului Istoric al mun. Brăila și are deschiderea de 54,66 ml.

Imobilul se compune din:

- Teren cu suprafața de 3.776 mp
- construcții cu suprafața construită totală de 1.747,00 mp (nu s-a luat în calcul Corpul C5-Cabină Poartă care rămâne în proprietatea CJ BRĂILA) și suprafața desfășurată totală de 5580 mp.

Imobilul a fost inspectat în data de 27.07.2016.

Vecinătăți: irrobile rezidențiale.

Imobilul este folosit de proprietar cu destinația de unitate medicală. SPITALUL DE PNEUMOTIZIOLOGIE BRĂILA.

### Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este ultracentrală a orașului Brăila, „Centrul Istoric”.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Calea Călărașilor și B-dul Al. I. Cuza
- Calitatea rețelei de transport: asfaltată cu 1 bandă pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Cartier de locuințe unifamiliale tip vilă și spații comerciale
- 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 termoficare
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

#### **Concluzie:**

Zona de referința ultracentrală amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

#### **Descrierea amplasamentului.**

Activul se află în zona ultracentrală a mun. Brăila.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: asfaltat.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canal, gaz metan.

Amplasamentul are suprafața totală de **3.776 mp**.

Accesul se face din str. Radu S. Campiniu.

Artere important în zonă: Calea Călărașilor și B-dul Al. I. Cuza.

#### **Descrierea construcțiilor.**

Imobilul evaluat se compune din următoarele corpuri de construcție:

**C1 – SPITALUL DE PNEUMOFTIZIOLOGIE** - construcție structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație cărămidă, șarpantă din lemn învelită cu tablă, regim de înălțime S+P+1E, având suprafața construită de 664 mp și suprafață desfășurată de 1.548 mp.

Finisajele interioare sunt simple-medii și cuprind pardoseli din gresie și mozaic, placări cu faianță simplă, în marea majoritate tâmplărie lemn cu geam simplu iar în rest PVC cu geam termopan, vopsitorii cu var simplu și lavabil.

S-au făcut lucrări de modernizare a șarpantei din lemn și înlocuire a învelitorii din tablă. S-au mai făcut lucrări de modernizare a finisajelor pentru îndeplinirea condițiilor minime de funcționare ca unitate sanitară.

Utilități : electricitate, apă-canal, încălzire.

Anul construcției 1898.

Stare tehnica satisfăcătoare.

**C2 – SPITALUL DE PNEUMOTIZIOLOGIE** - construcție structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație cărămidă, șarpantă din lemn învelită cu tablă, regim de înălțime S+P+2E, având suprafața construită de 983 mp și suprafață desfășurată de 3.932 mp.

Finisajele interioare sunt simple-medii și cuprind pardoseli din gresie și mozaic, placări cu faianță simplă, în majoritate tâmplărie lemn cu geam simplu iar în rest PVC cu geam termopan, vopsitorii cu var simplu și lavabil.

S-au mai făcut lucrări de modernizare a finisajelor pentru îndeplinirea condițiilor minime de funcționare ca unitate sanitară.

Utilități : electricitate, apă-canal, încălzire.

Anul construcției 1857.

Stare tehnica satisfăcătoare.

**C3 – ANEXA- Culoar de trecere** - construcție structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație cărămidă, terasă din beton armat, regim de înălțime 1E, având suprafața construită 18 mp și suprafață desfășurată de 18 mp.

Finisajele interioare sunt simple-medii și cuprind pardoseli din gresie și mozaic, placări cu faianță simplă, în majoritate tâmplărie lemn cu geam simplu iar în rest PVC cu geam termopan, vopsitorii cu var simplu și lavabil.

Utilități : electricitate, apă-canal, încălzire.

Anul construcției 1959.

Stare tehnica satisfăcătoare.

**C4 -- SPITALUL DE PNEUMOTIZIOLOGIE** - construcție structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație beton, terasă din beton armat, regim de înălțime parter, având suprafața construită 82 mp și suprafață desfășurată de 82 mp.

Finisajele interioare sunt simple-medii și cuprind pardoseli din gresie și mozaic, placări cu faianță simplă, în majoritate tâmplărie PVC cu geam termopan, vopsitorii cu var simplu și lavabil.

Utilități : electricitate, apă-canal, încălzire.

Anul construcției 1964.

Stare tehnica bună.

**C5 – Cabină poartă** - construcție cu structură din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, acoperiș tip terasă din beton armat, având  $S_c = 49$  mp și suprafață desfășurată de 49 mp.

Finisajele interioare sunt simple.

Utilități : electricitate, apă-canal, încălzire.

Anul construcției 1964.

Stare tehnica bună.

Această construcție nu se evaluează pentru că rămâne în proprietatea Consiliului Județean Brăila.

**Având în vedere destinația și utilizarea construcțiilor ca SPITAL DE PNEUMOFIZIOLOGIE se consideră că o eventuală schimbarea a destinație, în administrativă sau comercială, impune importante lucrări de igienizare și dezinfectare a interioarelor. Ceea ce conduce la o importantă depreciere și scădere a valorii de piață.**

## Acele lucrări se compun din:

<b>I. Finisaje interioare</b>		
1	11.21	Desfaceri de tencuieli interioare sau exterioare
2	11.4	Tencuieli interioare driscuite la pereti si tavane din zidarie, beton sau inlocuitori, de 2 cm grosime, cu mortar de var-ciment sau var-ipsos M50
3	11.7	Glet de ipsos la pereti si tavane de 3 mm
4	20.1	Zugraveli simple interioare în culori de apa la pereti si tavane, in doua straturi
5	14.7	Placarea peretilor cu placi de faianta cu mortar adeziv
6	12.32	Desfacerea pardoselilor din beton, mozaic, ciment, placi din piatra, marmura, travertin, caramida, etc
7	12.19	Pardoseli din placi de beton mozaicate, cu rosturile chituite cu ciment alb sau colorat, inclusiv stratul suport de 3 cm din mortar de ciment M-100
8	11.28	Montaj ferestre 1 canal cu dubla deschidere din PVC
9	17.9	Montaj usa PVC interior, cu geam simplu
10	11.30	Glet de ipsos la pereti si tavane de 3 mm
11	11.31	Zugraveli superioare (vopsitorii lavabile exterioare si interioare) executate manual cu vinarom (vinacet) în doua straturi
12	11.32	Strat suport pentru pardoseli , din mortar de ciment M100 de 3 cm grosime cu fata driscuita sau sclivisita
13	11.33	Pardoseli din parchet laminat pe stratul suport executat
14	277	Montaj ferestre 1 canal cu simpla deschidere, din PVC
15	263	Confectionat si montat usi metalice in unul sau mai multe canate, cu sau fara supralumina pentru interior si exterior, inclusiv feronerie.
<b>II. Instalatii</b>		
1		Coloane si legaturi sanitare
2		Obiecte si armaturi sanitare
3		Cabluri si conductori electrici
4		Aparate electrice
5		Coloane si legaturi de incalzire
6		Corpuri de incalzire

Calculule sunt prezentate în Anexa nr. 5.

## 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 inefficiente. 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.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproportionale a industriei. Multe din reperatele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a

nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri), clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare, 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și

pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze , minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

### **Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței**

Activele evaluate sunt de tip **administrativ/comercial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip rezidențial-comercial, zona este populată având un grad de construire peste 60%.

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**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, 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.
- cotații ale ofertelor de prețuri unitare de vânzare ale terenuri sunt cuprinse între **120 – 200 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități.
- cotații oferte chirie de piața **4-10 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **0,5-2 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

**Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.**

## ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 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.**

### **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. Se poate transforma în spații de cabinete medicale.**

**Având în vedere utilizarea actuală se asimilează cu o chirie pentru un spațiu de birouri.**

### **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.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa nr. 1).

## Metodele de evaluare.

### 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.

Se asimilează cu un imobil cu destinație rezidențială datorită tipului construcției.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa nr. 2).

### Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

**Costul de înlocuire** se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

În acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

**Deprecierea fizică** = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

**Deprecierea funcțională** = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

**Deprecierea externă** = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

Nu se aplică pentru că nu are un caracter de piață.

#### **Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)**

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

**Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

**Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

**Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

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

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 4**).

### Rata de capitalizare

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Studiile de piață analizate sunt prezentate mai jos:

#### Rata de capitalizare birouri

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Grad de neocupare	Chiria (euro/m p/luna)
CBRE - "Romania"	Orase secundare	9,50%	-	8-10
Colliers International	Orase secundare	9-10%		9-13
DTZ Echinox	Orase secundare	9,50%		9-11
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9,50%		9-10
Knight Frank	Orase secundare	9,5-11%		7-10
<b>Rata de capitalizare estimata</b>	<b>Orase secundare</b>	<b>10,00%</b>		

Din analiza acestor studii se consideră că rata de capitalizare pentru birouri este de 10%.

În concluzie se va folosi rata de capitalizare de 10%.

## Calificarea evaluatorilor.

Jr. Androniu Alina Maria

Licențiat în drept, absolvent al Universitatii Danubius, Facultatea de Drept, promoția 2008.

Expert evaluator de bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 10184.

Certificat de asigurare profesională nr. 1336/30.12.2013 Allianz Ţiriac Asigurări S.A..

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

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

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

Certificat de „Expert Achizitii Publice” eliberat de SMART EXPERT EDU SOLUTIONS

Furnizor National Autorizat de Pregatire Profesionala 2012;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea pentru raportare financiara D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2012;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2013;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Seminar de legislatie D-2013;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06-2013;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Seminar de legislație D-2014;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde de evaluare D06-2014;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Seminar de legislație D-2015;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde de evaluare D06-2015.

---

### **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 asistență profesională pentru elaborarea raportului.

**Alegerea valorii finale.**

**Reconcilierea valorii finale:**

Valoarea de piață determinată prin metoda comparației este:

882.000 Euro echivalent a 3.937.000 lei

Valoarea de piață determinată prin metoda capitalizării venitului este:

868.000 Euro echivalent a 3.874.000 lei

În cazul acestui imobil s-a considerat relevantă metoda comparației datorită caracterului de piață al metodei.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață a imobilului situat în **Brăila, str. Radu S. Campiniu nr. 21, Lot 1, jud. Brăila, proprietatea FUNDAȚIEI CONGRETIO JESU ILFOV** este de:

**882.000 Euro echivalent a 3.937.000 lei**

Din care:

teren	455.000 €	2.031.000 lei
construcție	427.000 €	1.906.000 lei

Valoarea NU conține TVA.

**Data: 27.07.2016**

**Expert Evaluator**

**Membru Titular A.N.E.V.A.R.**

**jr. Alina-Maria Androniu**



## ANEXE

### 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 substanța 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 piața, 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

## Calculule evaluării

### Anexa nr. 1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	3.776,00	1.660	974	430
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		150	154	163
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		150	154,00	163
<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piatã</b>	<b>La piatã</b>	<b>La piatã</b>	<b>La piatã</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO)</b>		150,00	154,00	162,79
<b>Conditii vanzare</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-22,50	-23,10	-24,42
<b>Pret corectat (EURO)</b>		27,50	130,90	138,37
<b>Conditii de piata</b>		<b>&lt; 2 luni</b>	<b>&lt; 2 luni</b>	<b>&lt; 2 luni</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO)</b>		127,50	130,90	138,37
<b>Localizare</b>	<b>Centru Istoric</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO)</b>		127,50	130,90	138,37
<b>Acces (deschidere m)</b>	<b>54,66</b>	<b>30</b>	<b>similara</b>	<b>10</b>
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6,38	0,00	-6,92
<b>Pret corectat (EURO)</b>		121,13	130,90	131,45
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>spital TBC</b>	<b>rezd</b>	<b>rezd./com.</b>	<b>similara</b>
Valoarea corectiei (%)		-10%	-5%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-12,11	-6,55	0,00
<b>Pret corectat (EURO)</b>		109,01	124,36	131,45
<b>Utilitati</b>	<b>toate</b>	<b>foate</b>	<b>toate</b>	<b>toate</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO)</b>		109,01	124,36	131,45
<b>Suprafata si dimensiuni</b>	<b>3.776,00</b>	<b>1.660</b>	<b>974</b>	<b>430</b>
Corectie procentuala		0%	-3%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	-3,73	-6,57
<b>Pret corectat (EURO)</b>		109,01	120,63	124,88
<b>Total corectie bruta</b>		<b>40,99</b>	<b>33,38</b>	<b>37,91</b>
Total corectie bruta cea mai mica		27,33%	21,67%	23,29%
Valoarea estimata	rotund	120,63	EUR/mp	
Curs euro		4,4633	lei	
S teren/mp	3.776,0	455.000 €	2.031.000 lei	

## Anexa nr. 2 - ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETAȚILE MOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	55.000	32.000	24.585
Suprafata		89	100	55
Preț / mp		618	320	447
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie (EURO)		-93	-48	-67
Preț corectat (EURO)		525	272	380
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		525	272	380
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0
Preț corectat (EURO)		525	272	380
Condiții de piață		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		525	272	380
Localizare	Ultracentrala	Ultracentrala	Ultracentrala	Piața Mare
Corectie (%)		0%	0%	5%
Corectie (EURO)		0	0	19
Preț corectat (EURO)		525	272	399
Suprafata teren	3.776,00	139	220	180
Corectie (%)		-15%	-10%	-12%
Corectie (EURO)		-79	-27	-48
Preț corectat (EURO)		446	245	351
Vechime (ani)	82	82	82	14
Corectie (%)		0%	0%	-30%
Corectie (EURO)		0	0	-105
Preț corectat (EURO)		446	245	246
Suprafata desfasurata (mp)	5.580,00	89	100	55
Corectie (%)		-15%	-15%	-16%
Corecție pentru dimensiunile construcției (EUR)		-67	-37	-39
Preț corectat (EURO)		380	208	206
Destinație	prestari serv medicale	com.	rezid.	rezid.
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie (EURO)		-19	-10	-10
Preț corectat (EURO)		361	198	196
Finisoje	necesita renovare si dezinfectare	superioare	medii	medii
Corectie (%)		-35%	-20%	-20%
Corectie (EURO)		-126	-40	-39
Preț corectat (EURO)		234	158	157
Corecție totală netă (EURO)		-384	-162	-290
Corecție totală netă (%)		-62%	-51%	-65%
Corecție totală brută (EURO)		384	162	328
Corecție totală brută (%)		62,08%	50,58%	73,40%
VALOARE PROPUȘA	158			
	882.000 €	3.937.000 lei		
* pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta			curs Euro	4,4633
Nota: s-a utilizat valoarea unitara pentru teren de			121	EURO/mp
Nota: s-a utilizat valoarea unitara pentru construcții de			77	EURO/mp Ad
teren	455.000 €	2.031.000 lei		
construcție	427.000 €	1.906.000 lei		

**Anexa nr. 3 - ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

Suprafata desfasurata (mp)	cca.	5.580,00
Suprafata utila (mp)	cca.	4.650,00
Suprafata inchirabila (mp)	80%	3.720,00
Chiria lunara (EUR/luna/)		6,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		267.840
Total VBP (eur/an)		267.840
Grad de neocupare		15%
Venituri brute efectiv e VBE(EUR/an)		227.664
Total VBE (EUR/an)		227.664
<b>Cheltuieli de exploatare</b>		<b>41.826</b>
<b>FIXE</b>		5.400
taxe proprietate	1,0%	4.500
taxa concesionare teren		0
asigurare	0,2%	900
altele		0
<b>VARIABLE</b>		36.426
management	1%	2.277
functionare	5%	11.383
reparatii -intretinere	10%	22.766
alte cheltuieli	0%	0
Reparatii capitale	0%	0
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		185.838
Total VNE (EUR/an)		185.838
Rata de capitalizare conform Anexei		10%
Multiplicator		10,00
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>1.858.378</b>
Teren in exces	mp	0
Valoare pe mp	euro	121
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	4.650
Costul unitar de reamenajare	euro	213
Total cost de reamenajare	euro	990.449
<b>Valoarea estimata (EUR)</b>		<b>868.000 €</b>
Curs euro:	4,4633 lei	<b>3.874.000 LEI</b>

**Rata de capitalizare birouri**

**Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.**

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Grad de neocupare	Chiria (euro/m p/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	9,50%	-	8-10
Colliers International	Orase secundare	9-10%		9-13
DTZ Echinox	Orase secundare	9,50%		9-11
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9,50%		9-10
Knight Frank	Orase secundare	9,5-11%		7-10
<b>Rata de capitalizare estimata</b>	<b>Orase secundare</b>	<b>10,00%</b>		

Raport de evaluare imobiliară

ANEXA NR. 4 Deviz estimativ pentru investitii

Deviz lucrări amenajare interioară

Prețurile sunt exprimate în lei

Nr. crt.	Simbol	Capitol de lucr. sau Subcapitol (norma comasata)	Cantitatea	UM	P. U. (lei/U.M.)					VALOARE		TOTAL GENERAL
					Material	Manopera	Utilaj	Material	Manopera	Utilaj		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13
<b>CATEGORIA DE LUCRARI:</b>												
<b>I. Finisaje interioare</b>												
1	11.21	Desfaceti de tencuieii interioare sau exterioare	15.757,200	mp	0,00	5,57	0,00	0,00	0,00	87.783,36	0,00	87.783
2	11.4	Tencuieii interioare discuite la pereti si tavane din zidarie, beton sau inlocuitori, de 2 cm grosime, cu mortar de var-ciment sau v ar-ipsos M50	15.757,200	mp	4,82	25,18	0,65	75.870,92	396.797,81	10.210,67		482.879
3	11.7	Glet de ipsos la pereti si tavane de 3 mm	15.757,200	mp	1,35	12,68	0,00	21.272,22	199.817,05	0,00		221.089
4	20.1	Zugravii simple interioare in culoit de apa la pereti si tavane, in doua straturi	9.191,700	mp	0,90	4,03	0,00	8.272,53	37.060,93	0,00		45.333
5	14.7	Placarea peretilor cu placi de falanta cu mortar adeziv	6.565,500	mp	40,50	34,19	0,00	265.902,75	224.481,01	0,00		490.384
6	12.32	Desfacerea pardoselilor din beton, mozaic, ciment, placi din platra, marmura, travertin, caramida, etc	4.377,000	mp	0,09	13,73	0,00	393,93	60.113,72	0,00		60.508
7	12.19	Pardoseli din placi de beton mozaicate, cu rasturile chituite cu ciment alb sau colorat, inclusiv stratul suport de 3 cm din mortar de ciment M-100	4.377,000	mp	56,70	49,97	0,65	248.175,90	218.709,94	2.836,30		469.722
8	11.28	Montat ferestre 1 canat cu dubla deschidere din PVC	831,630	mp	361,80	16,91	0,45	300.883,73	14.063,69	374,23		315.322
9	17.9	Montat usa PVC interior, cu geam simplu	612,780	mp	337,50	25,18	0,00	206.813,25	15.431,03	0,00		222.244
10	11.30	Glet de ipsos la pereti si tavane de 3 mm	1.444,410	mp	1,14	11,10	0,00	1.650,96	16.028,62	0,00		17.680
11	11.31	Zugravii superioare (Vopsitii tavabile exterioare si interioare) executate manual cu vinarom (vinacet) in doua straturi	1.444,410	mp	2,25	7,57	0,00	3.249,92	10.932,74	0,00		14.183
12	11.32	Strat suport pentru pardoseli, din mortar de ciment M100 de 3 cm grosime cu fata discuita sau scivilita	612,780	mp	7,02	12,42	2,12	4.301,72	7.610,73	1.296,03		13.208
13	11.33	Pardoseli din parchet laminat pe stratul suport executat	612,780	mp	19,17	8,10	0,00	11.746,99	4.963,52	0,00		16.711
14	277	Montat ferestre 1 canat cu simpla deschidere, din PVC	2.023	mp	281,70	14,80	0,00	569,99	29,94	0,00		600
15	263	Confecționat și montat usi metalice în unul sau mai multe canale, cu sau fara supralumina pentru interior și exterior, inclusiv feroneifa.	2.000	mp	235,62	109,13	12,33	471,24	218,25	24,66		714
<b>II. Instalatii</b>												
1		Coloane si legaturi sanitare	4.814,700	ml	21,87	10,94	3,65	105.297,49	52.648,74	17.549,58		175.496
2		Obiecte si armaturi sanitare	4.377,000	lei	11,66	5,83	1,94	51.053,33	25.526,66	8.508,89		85.089
3		Cabluri si conductori electrici	13.349,850	ml	3,51	1,76	0,59	46.857,97	23.428,99	7.809,66		78.097
4		Aparate electrice	4.377,000	lei	8,48	4,24	1,41	37.108,21	18.554,10	6.184,70		61.847
5		Coloane si legaturi de incalzire	2.188,500	ml	32,35	16,17	5,39	70.789,22	35.394,61	11.798,20		117.982
6		Corpuri de incalzire	21.885,000	kg	5,72	2,86	0,95	125.269,74	62.634,87	20.878,29		208.783

**Cheltuieli directe din articole:**

MATERIALE		1.585.952 lei
MANOPERA		1.512.230 lei
UTILAJ		87.471 lei
TRANSPORT		- lei
<b>TOTAL</b>		<b>3.185.654 lei</b>
Alte cheltuieli directe:		
-CAS:	20,50%	310.007 lei
-CASS:	5,20%	78.636 lei
-SOMAJ:	0,50%	7.561 lei
-fond de risc	0,28%	4.234 lei
-fond de garantare	0,25%	3.781 lei
-Concedii si indemnizatii	0,85%	12.854 lei
<b>Total cheltuieli directe:</b>		<b>417.073 lei</b>
MATERIALE		1.585.952 lei
MANOPERA		1.929.303 lei
UTILAJ		87.471 lei
TRANSPORT		- lei
<b>TOTAL</b>		<b>3.602.727 lei</b>

Cheltuieli indirecte:

10%	360.273 lei
5%	198.150 lei

Profit:

**4.161.149 lei**

**TOTAL GENERAL DEZV:**

**STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT**

Gradul de uzura fizica:	0%
Neadecv are functionala	0%
Depreciere din cauze externe	0%
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	0%

**Valoarea deprecierii totale cumulate**

- lei

**Valoarea de plata estimata pentru investitii**

**4.161.149 lei**

**Rotund**

**4.161.100 lei**

TVA

832.230 lei

**TOTAL CU TVA**

**4.993.379 lei**

**VALOAREA DEZV FARA TVA**

**4.161.100 lei**

**932.300 €**

**VALOAREA DEZV FARA TVA (mp)**

**951 lei**

**213 €**

Curs euro:

**4,4633 lei**

## Documentele evaluării



Nr. cerere	51860
Ziua	19
Luna	11
Anul	2012

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 81674  
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

**TEREN intravilan**

Adresa: Braila, Strada R. S. Campiniu, nr. 21 LOT 1

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)
A1	81674	3776

**CONSTRUCTII**

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	81674-C1	Braila, Strada R. S. Campiniu, nr. 21 LOT 1	SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE S+P+1E SUPRAFATA DESF 1543 MP CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.2	81674-C2	Braila, Strada R. S. Campiniu, nr. 21 LOT 1	SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE S+P+2E SUPRAFATA DESF 3932 MP CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.3	81674-C3	Braila, Strada R. S. Campiniu, nr. 21 LOT 1	ANEXA CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.4	81674-C4	Braila, Strada R. S. Campiniu, nr. 21 LOT 1	SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.5	81674-C5	Braila, Strada R. S. Campiniu, nr. 21 LOT 1	CARTEA DE PNEUMOFIZIOLOGIE CONSTRUITA DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 81674  
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrieri privind drepturile de proprietate	Observatii / Referinta
51860 / 19.11.2012	
Act notariu nr. 4903, din 19.07.2012, emis de VARGA VARGHESE ACI NOTARIU AUT NR. 4804 DIN 19.07.2012 BNR DE VARGA VARGHESE NR. 2674 din 07.03.2012 decizia nr 1805 din 26.15.2008 semnata de judecatorul DE CURTEA DE APEL GALATI	
1 Se infiinteaza cartea fundara 81674 a imobilului cu numarul cadastral 81674/Braila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 81674/Braila (semnatura electronica 80887) inscris in cartea fundara 42116/Braila (semnatura 20557)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
Act administrativ nr. referat admiere dezmembrare in mai multe acte nr 47628, din 25.10.2012, emis de OCPI BRAILA	
6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cca actuala 1 / 1	A1
1 FUNDATIA CONGRETIO JESU ILFOV	
7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cca actuala 1 / 1	A1.1
1 FUNDATIA CONGRETIO JESU ILFOV	
8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cca actuala 1 / 1	A1.2
1 FUNDATIA CONGRETIO JESU ILFOV	
9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cca actuala 1 / 1	A1.3
1 FUNDATIA CONGRETIO JESU ILFOV	

	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, data actuală 1 / 1	A1.4	
1	FUNDATIA CONGREGIO JESU ILFOV	-	
11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, data actuală 1 / 1	A1.5	
1	FUNDATIA CONGREGIO JESU ILFOV	-	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 01674  
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrieți orice sarcină	Observații / Referințe
NU SUNT	

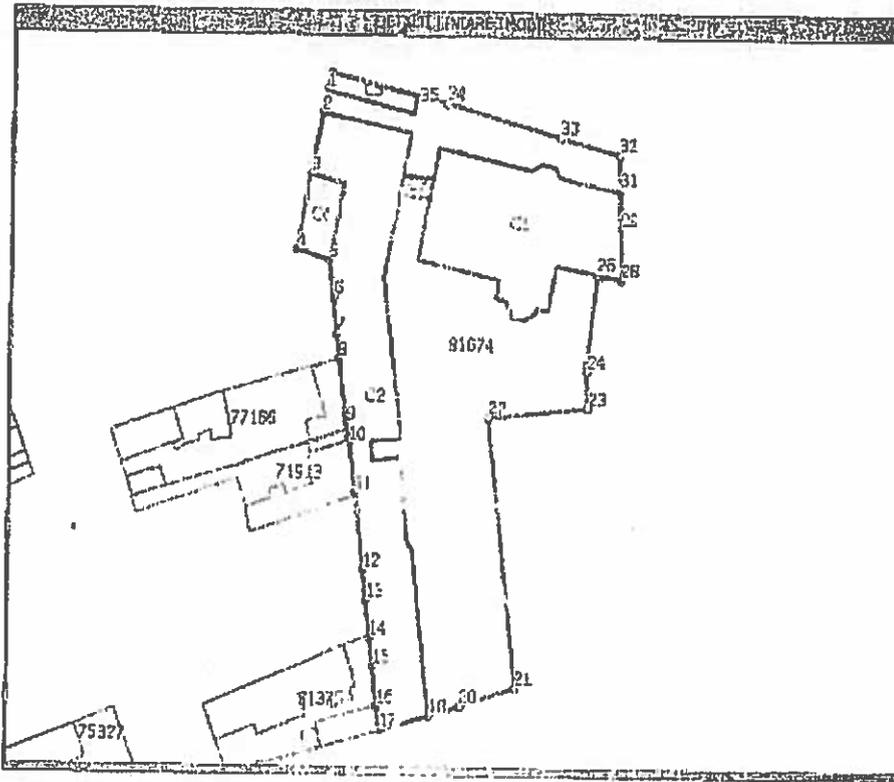
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 81674  
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

**TEREN intravilan**  
Adresa: Braila, Strada R. S. Campinul, nr. 21 LOT 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
81674	3776	

\* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra-tilan	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
1	curtii construite	DA	3776	

**Date referitoare la constructii**

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Tip	Observatii / Referinta
A1.1	81674-C1	constructii industriale si edilitare	51	Cu acte SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE 5+ P+1E SUPRAFATA DESF. 1518 MP CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.2	81674-C2	constructii industriale si comerciale	72	Cu acte SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE 5+ P+2E SUPRAFATA DESF. 3732 MP CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.3	81674-C3	constructii anexa	18	Cu acte ANEXA CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC
A1.4	81674-C4	constructii industriale si edilitare	92	Cu acte SPITALUL DE PNEUMOFIZIOLOGIE CONSTRUIT DIN CARAMIDA ACOPERITA CU TABLA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC

011674-C3	construcții anexa	49	Cu acte	CABINA POARTA CONSTRUITA DIN CARAMIDA ACOPERITA CU CARTON. PROPRIETARIII NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC. ACEASTA CONSTRUCTIE RAMANE IN PROPRIETATEA CI BRAILA
-----------	-------------------	----	---------	---

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime (m)
1	2	4,0	2	3	10,0
3	4	12,0	4	5	5,3
5	6	6,0	6	7	6,0
7	8	4,0	8	9	10,0
9	10	2,0	10	11	9,0
11	12	13,0	12	13	5,0
13	14	6,0	14	15	5,0
15	16	7,0	16	17	4,0
17	18	9,0	18	19	2,0
19	20	3,0	20	21	10,0
21	22	4,0	21	22	1,0
23	24	6,0	22	23	2,0
25	26	14,0	23	24	1,0
27	28	4,0	24	25	2,0
29	30	2,0	25	26	2,0
31	32	5,0	26	27	11,0
33	34	22,0	27	28	4,0
35	36	18,0	28	29	3,0

- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente rotunjite ca să nu mai mică decât valoarea 1 metru.

Certific, că prezentul extras corespunde întru totul cu datele înregistrate în cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentiți carea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în concordanță cu legea.

S-a achitat tariful de 180 RON, chitanța nr. BRG11285/19-11-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,231,

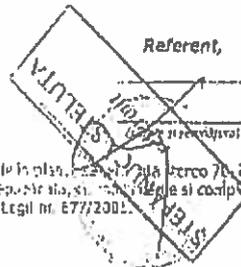
Data soluționării,  
26/11/2012

Data publicării  
27/11/2012

Asistent-registrator,  
ALINA DUMITRU

(semnătură)

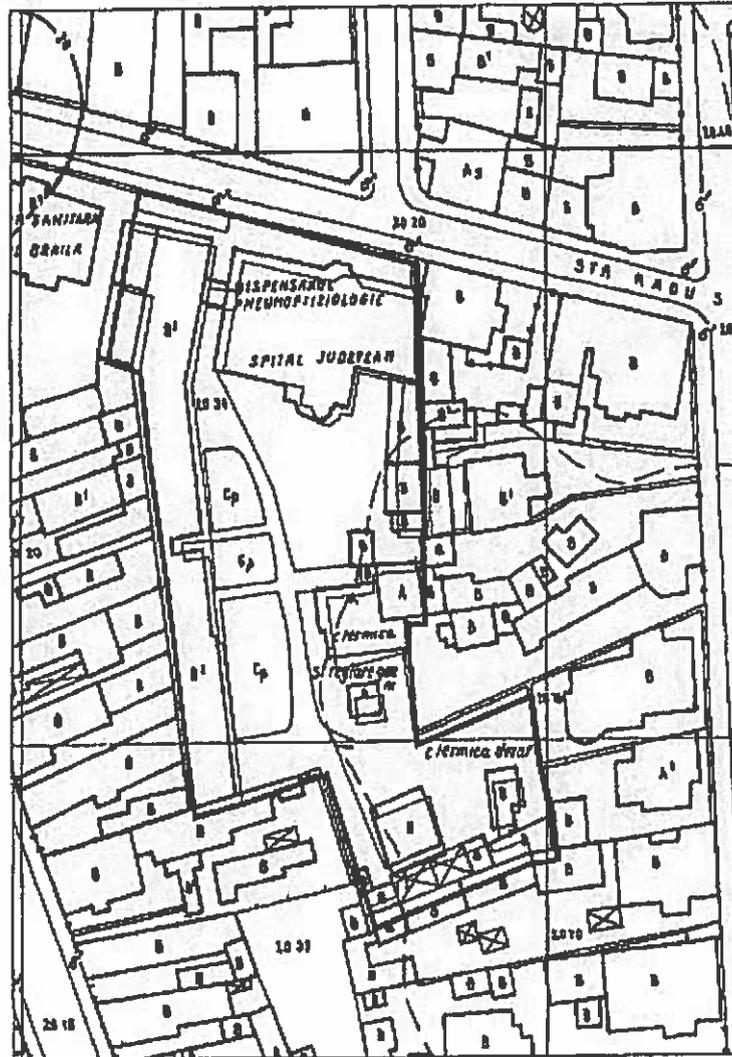
Referent,



\* Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor în teren și este în concordanță cu planul Stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/2011, republicată, și cu prevederile și coșturile de utilizare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**  
scara 1:1000

Județul Brăila  
Teritoriul administrativ: municipiul Brăila  
Adresa: Str. Radu S. Campiniu, nr.21



Mai 2008

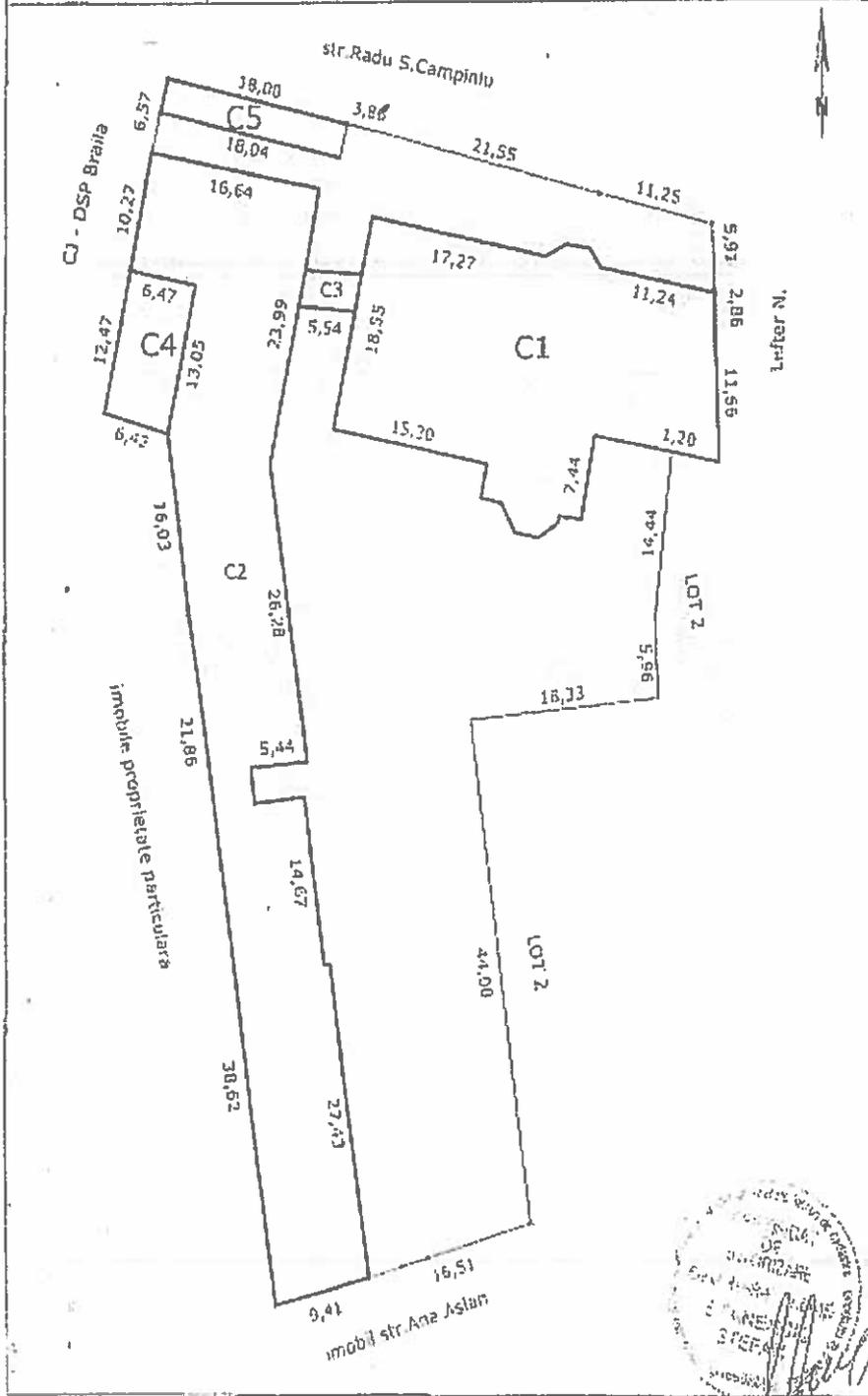
Întocmit:  
S.C. MASTERS S.R.L.

8

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	O.C.P.I. DRILA
	3776	str.Radu S.Campiniu nr.21 Lot 1	
Carte Funciara Nr.	UAT	Braila	Nr.A.G.I.....











Calcularea

ADAMIGR ANIMAT 1001

Mapa: [Aradului Biala](#) [Ireolans Biala](#) [Tortus Biala](#)

Compartiment

**Piaa - Hotel Leonardo**  
Com. Proiectare  
86 €

**Egrișle - Casa Ana S...**  
Det. Proiectare  
70 000 €

**Teren intravilan liber zona centrala, pretabil sp.comercial/industrial**

70 000 €

Biala - Județul Biala Anunțat La 11.02.21 și e 2016. Intravilan 93723-10

Explică Anunțul

TITLUL IMOBIL

07XX XXX XXX

Biala - Județul Biala

**ADAMIGR**  
Firma de evaluare imobiliara

Serviciul de evaluare  
imobiliara

Ciuda de **Agrieș** **Suprafata 430 m<sup>2</sup>**

«Vand teren intravilan liber, suprafata de constructie 400m<sup>2</sup> si teren util de 430m<sup>2</sup>. In zona centrala, pretabil pentru activitate comerciala sau industriala. Este un teren intravilan liber, zona centrala, pretabil pentru activitate comerciala sau industriala. Este un teren intravilan liber, zona centrala, pretabil pentru activitate comerciala sau industriala. Este un teren intravilan liber, zona centrala, pretabil pentru activitate comerciala sau industriala.»

**Egrișle - Casa Ana S...**  
Det. Proiectare

70 000 €

**Caracal - Hanganell...**  
Det. Proiectare

72 €

**Egrișle - Casa Ana S...**  
Det. Proiectare

70 000 €

**Egrișle - Vila**  
Explică  
Det. Proiectare

70 000 €

Adresa de e-mail

**Contactarea vânzătorului**

07XX XXX XXX

Adresa de e-mail

Mesajul tău

Anunțurile utilizatorului inaktiv

Vezi anunțurile utilizatorilor

[Home](#)
[Vandut în Braila](#)
[Candide din Braila](#)
[Braila - Serviciu de Evaluare Imobiliara](#)



**Spatiu comercial Bd. Independentei, Braila (central)**

Braila, Județul Braila Actualizat pe 10.03.18 la ora 20:16. Nu s-a găsit un număr de telefon

**55 000 €**



Trăiește în siguranță

Fișă și XLS XLS XLS XLS XLS XLS

Statistici imobiliare

**George**  
Fondat în anul 2013  
www.georgemobiliara.ro

- Proprietate comercială
- Comercial
- Imobiliare
- Comercial

Obiectiv: Proprietate  
 Suprafata: 89m<sup>2</sup>  
 Valoarea estimata: 55000€  
 Valoarea:

Imobilul este situat în Municipiul Braila pe strada Independentei Nr. 127, la colțul cu strada Ștefan cel Mare nr. 142. Este un spațiu comercial de 89 metri pătrați destinat activității comerciale și are o suprafață totală de 132 metri pătrați în zona centrală. Cu o clădire construită în anul 1935 și renovată în anul 2015, este situat în zona centrală.

Anunțarea este în conformitate cu  
 Regulamentul privind activitatea de evaluare

**Rău de Mân - Fântâna Ciurbă**

**Casa Ana**

**Eșelnița - Casa Ana**

**Casa Ana**

**Dubova - Dubovici**

**Braila**



**Cluj-Napoca - Casa Arta 6**  
Strada 1112 Cluj-Napoca

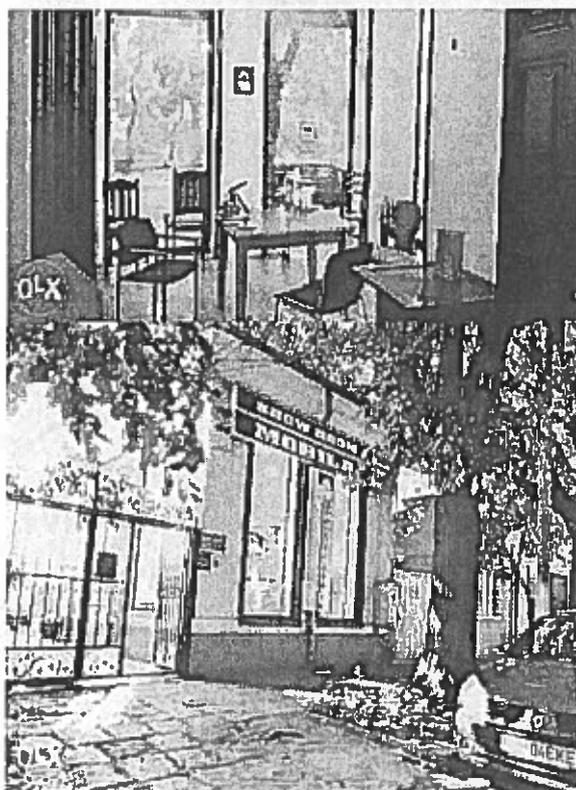
1000 m<sup>2</sup>

**Praga - Hotel Leonardo**  
Strada 1112 Cluj-Napoca

85 €

Acces prin intrarea din curte. Costurile de întreținere sunt acceptabile. Alina mai multe detalii

ACCEPT



[Căsuțe](#)
[Zăbala](#)
[Zăbala](#)
[Zăbala](#)
[Zăbala](#)
[Zăbala](#)
[Zăbala](#)

**Scaun-balansoar Camara**  
**385,00 lei**  

[Vezi Colectia](#)

**Contra: birou, cabinet, sediu firma, asociatio, ong, locuinta, etc.**
**32 000 €**

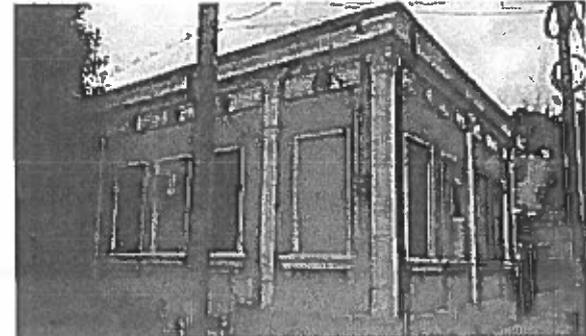
**Brăila (judet) Brăila** Adresa (in 2020, 14-16, 2008 "Narcis" nr 47152/06)

[Proprietar](#)
[Vanzator](#)



**Oferta de** **Proprietar** **Vanzator** **Vanzare**  
**Suportul** **100 m²**

Spatiu pregatit pentru vanzare este o casa situata in zona Gradina Mari. Are trei camere care pot fi utilizate cu buna rabna de exemplu: cabinet avcatului sau medical, sediu firma, ONG, etc. Scaunul este o frumozie, cu un scaun gros, format din doua incaperi care poate fi folosita in functie de preferinta. Imobilul este construit din caramida, e scapat cu tabla, are apa curenta, canalizare, geamuri termopan cu site si inlocu, aer conditionat, centrala termica pe gaze. Culea are 30 m² si parter, casa este folosita ca locuinta una din camere fiind bucataria. Exista si tot: intru in pret (32000 euro) si un garaj situat la circa 100 m de casa.



Acest site foloseste cookie-uri. Continuarea navigarii implică acceptarea lor. [Alta mai multe detalii](#)

**Trimiti mesaj**  
**07XX XXX XXX**  
**Exista locuri disponibile**  
**Magda**  
 Pe al 14 martie 2012  
 Proprietar / Vanzator  
 Scaun dining  
 Stilul  
 100 cm  
 100 cm  
 100 cm

**Comoda**  
**320,00 lei**  

[Vezi Colectia](#)

**Scaun dining Stillo Rosa Mar**  
**928,00 lei**  

[Vezi Colectia](#)

Imobiliare - Anunțuri Imobiliare - Servicii - Servicii imobiliare

27/07/2016 11:14

**Egaliza - Casa Anz 5...**  
 Casa Anz 5...

**Moromet - Pensiuina...**  
 Pensiuina...

**Spatiu pozitie centrala vizavi de piata centrala in Braila**

Braila judet Braila - Moduri de contact: La 19:11, 10 iunie 2016, numar anunt: 94718024

Tipul anuntului: **Imobiliare**

Compartiment: **Imobiliare**

Tipul anuntului: **Imobiliare**



Oferta de	Preț/total	Vanzare/achiziție	Suprafata
Spatiu	55 m <sup>2</sup>		

Construcție nouă în centrul Braila - vizavi de Piața Mare - cad. comercial - prețabil - încălzire (Pachet de amenajare și Sistem Audio în cab. de 1000€) - Oferta pentru prima sesiune de prezentare la o zi!

**2 000 lei**

Trimiteti mesaj

07 XX XXX XXX

Costul serviciului  
 este gratuit



**Nica Lazar**

Pe site din ora 22:00  
 Prezentare în direct

Compartiment: **Imobiliare**  
 Tipul anuntului: **Imobiliare**  
 Moduri de contact:  
 Serviciu

**Egaliza - Casa Anz 5...**  
 Casa Anz 5...

Moduri de contact

**Dubova - Sculari...**  
 Sculari...

Moduri de contact

**Egaliza - Casa Anz 5...**  
 Casa Anz 5...

Moduri de contact

**Moromet - Pensiuina...**  
 Pensiuina...

Moduri de contact

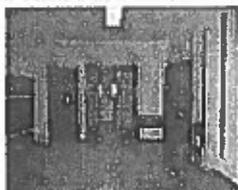
Compartiment: **Imobiliare**

Tipul anuntului: **Imobiliare**

Compartiment: **Imobiliare**

**Am gasit 7 anunturi**

Vinde rapid. Promoveaza-ti anuntul aici



**Închirlez spatiu comercial/birouri. 60 mp central**

**380 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila

16 iul

Salveaza ca favorit



**Închirlez spatiu ultra central fast-food, restaurant, pizzerie si cofe**

**30 €**

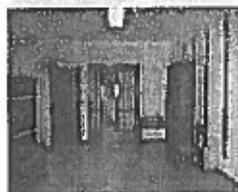
Negociabil

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila

12 iul

Salveaza ca favorit



**Închirlez spatiu comercial/birouri. 60 mp central**

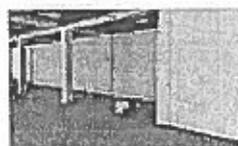
**380 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila

24 iul

Salveaza ca favorit



**Spatii de inchiriat zona Centrala**

**350 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila

20 iul

Salveaza ca favorit



**Inchirlez spatiu comercial central**

**224 €**

Negociabil

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila

16 iul

Salveaza ca favorit



**inchirlez restaurant zona centrala**

**5 589 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila

17 iul

Salveaza ca favorit

Fara fotografii

**Spatiu pozitie centrala vizavi de plata**

**447 €**

**Anunțuri promovate**  
 Multimedial



**Inchiriez Cladir Excelepta in Hipodrom**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

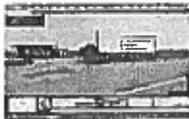
**390 €**  
 Negociabil

**Brutla**  
 25 mp

Salveaza cu favoriti

**Anunțuri**

Am gasit 131 de cladiri



**Spațiu teren de inchiriat**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

**250 €**

**Brutla**  
 101 22.53

Salveaza cu favoriti

Fara fotografie

**Spatiu 20mp independent de inchiriat**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

**150 €**

**Brutla**  
 101 20.42

Salveaza cu favoriti

Fara fotografie

**camera frig si depozit si rampa ultracentral**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

**225 €**

**Brutla**  
 101 19.02

Salveaza cu favoriti

Fara fotografie

**Inchiriez spatiu comercial UETRACENTRAL**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

**200 €**

**Brutla**  
 101 17.33

Salveaza cu favoriti



**Spatiu 35 mp - pretabil birouri**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

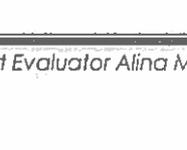
**200 €**

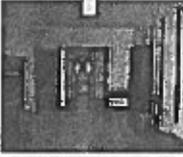
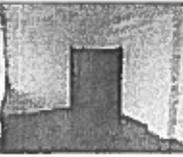
**Brutla**  
 101 15.11

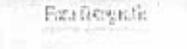
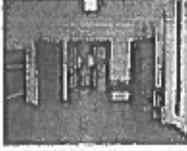
Salveaza cu favoriti

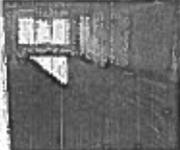
**Inchiriez 3.000 Mp**  
 Inchiriez • Bucuresti • Spatii comerciale

**1 €**

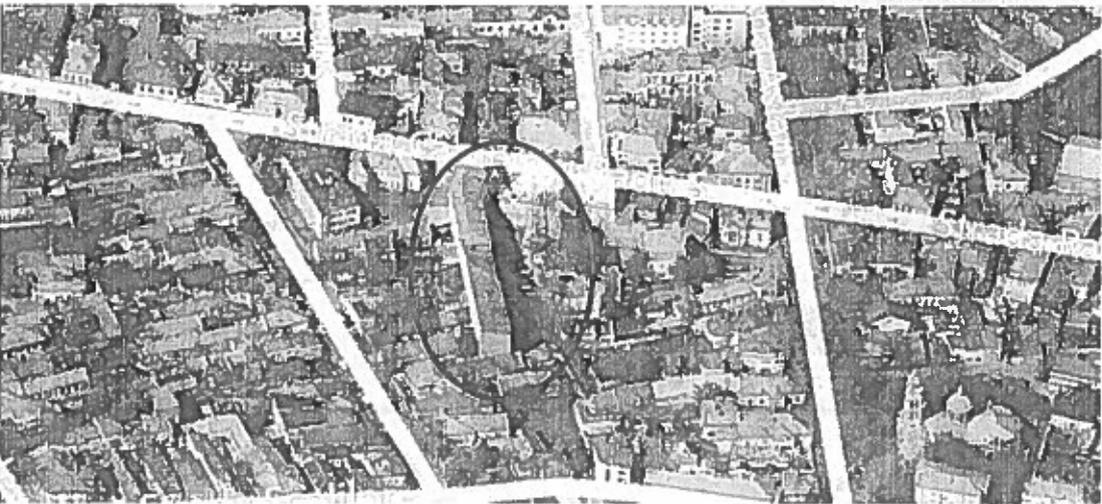
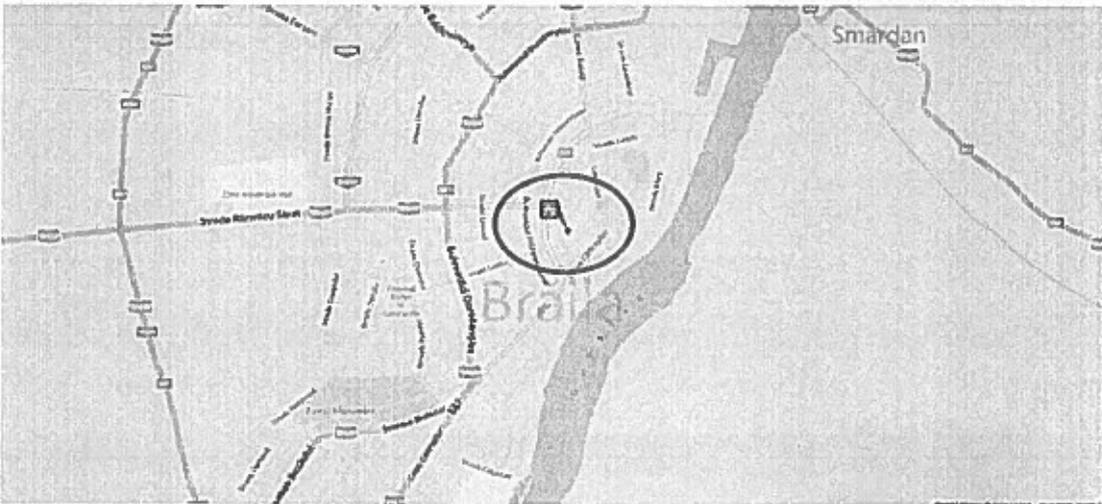
	<b>Braila</b> Tel: 0729	Solventia ca favoriti	
	<b>60.000 Mp de inchiriat</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>1 €</b>
	<b>Braila</b> Tel: 0727	Solventia ca favoriti	
	<b>de inchiriat 27.500 Mp</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>500 €</b>
	<b>Braila</b> Tel: 0728	Solventia ca favoriti	
	<b>De inchiriat spatiu comercial si depozite</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>1 €</b>
	<b>Braila</b> Tel: 0730	Solventia ca favoriti	
	<b>ofer sine inchiriere tabla 120 mp nou construita panouri sandys</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>449 €</b> Negociabil
	<b>Braila</b> Tel: 0734	Solventia ca favoriti	
	<b>Tabla plus brouri, tinda neagra</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>449 €</b>
	<b>Braila</b> Tel: 0727	Solventia ca favoriti	
	<b>Tabla 120 mp plus 2 brouri, Perforate</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>449 €</b>
	<b>Braila</b> Tel: 0730	Solventia ca favoriti	
	<b>Inchiriaz spatiu comercial ultracentral Braila</b> Imobilizare - Pământ - Statut comercial		<b>270 €</b> Negociabil
	<b>Braila</b>		

	Im 2024		Solvență în fațură
Foto fotografie	<b>Închiriez locație pentru terasa 300 mp</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>70 €</b> Negotabil
	Braila Im 2024		Solvență în fațură
Foto fotografie	<b>hala gradina Braila</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>225 €</b>
	Braila Im 2024		Solvență în fațură
	<b>Spațiu comercial/birouri</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>120 €</b> Negotabil
	Braila 25 mp		Solvență în fațură
	<b>Închiriez spațiu comercial/birouri, 80 mp central</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>380 €</b>
	Braila 25 mp		Solvență în fațură
	<b>Spațiu comercial 80 mp în Braila, artera principală</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>380 €</b>
	Braila 25 mp		Solvență în fațură
	<b>Închiriez spațiu ultra central fast-food, restaurant, pizzeria și cofe</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>30 €</b> Negotabil
	Braila 25 mp		Solvență în fațură
Foto fotografie	<b>Spațiu comercial-birouri, independent 1100 mp</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>10 €</b>
	Braila 25 mp		Solvență în fațură
	<b>Spațiu comercial și birouri Braila</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>10 €</b> Negotabil
	Braila 25 mp		Solvență în fațură
Foto fotografie	<b>Închiriere spațiu comercial Braila</b> Inchiriere + Birouri - Spații comerciale		<b>270 €</b> Negotabil

	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	Spatiu de inchiriat Hipodrom Bucuresti Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>270 €</b> Negociabil
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	inchiriez spatiu sp.comercial, cabinete, market, gradina, farmacie Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>7 €</b>
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	inchiriez spatiu, magazin / birou Bucuresti Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>337 €</b>
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	Spatiu comercial in Bucuresti de inchiriat Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>269 €</b> Negociabil
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	inchiriere cladire noua P+1, Hipodrom Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>450 €</b> Negociabil
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	Spatiu comercial de inchiriat Bucuresti Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>269 €</b>
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	inchiriez hala 350 m2 Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>1 100 €</b> Negociabil
	Bucuresti 25 ani		Suportarea costurilor	
	inchiriez spatiu comercial; birouri, 30 mp central Imobiliar - Birouri - spatii comerciale			<b>380 €</b>
	Bucuresti 24 ani		Suportarea costurilor	

	<p><b>Inchiriere spatiu CROITORII, RETIȘ, magazin cinsti-vitaxii de noui</b> Kardland</p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 23 m<sup>2</sup></p>	<p>224 €</p> <p>Solvență cu încredere</p>
	<p><b>Inchiriere spatiu comercial</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 23 m<sup>2</sup></p>	<p>2 000 €</p> <p>Negociabil</p> <p>Solvență cu încredere</p>
Fără fotografie	<p><b>Inchiriere spatiu comercial</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 23 m<sup>2</sup></p>	<p>300 €</p> <p>Solvență cu încredere</p>
Fără fotografie	<p><b>Spatiu depozitare</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 22 m<sup>2</sup></p>	<p>224 €</p> <p>Solvență cu încredere</p>
Fără fotografie	<p><b>Spatiu comercial de inchiriat C.bercea</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 22 m<sup>2</sup></p>	<p>224 €</p> <p>Negociabil</p> <p>Solvență cu încredere</p>
	<p><b>Maximoforj-Spatiu geniu Inchiriat = N1B2D4M0C</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 22 m<sup>2</sup></p>	<p>1 000 €</p> <p>Solvență cu încredere</p>
	<p><b>Inchiriere birouri 25,30,40,60mp. Cluj-Napoca</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 22 m<sup>2</sup></p>	<p>7,50 €</p> <p>Solvență cu încredere</p>
Fără fotografie	<p><b>Spatiu Comercial</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p> <p><b>Brută</b> 22 m<sup>2</sup></p>	<p>134 €</p> <p>Solvență cu încredere</p>
	<p><b>Spatiu comercial Republicii SfP&amp;M</b></p> <p>Imobiliar &gt; Birouri - Spatii comerciale</p>	<p>2 000 €</p>

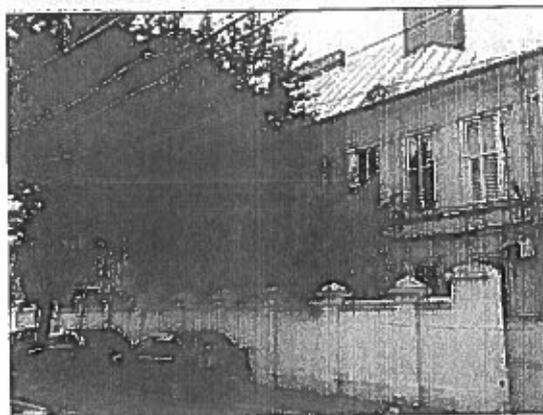
### Amplasament



Fotografii



C1



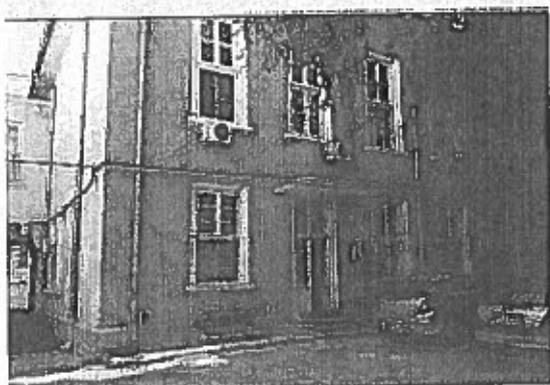
C1



C1



C1



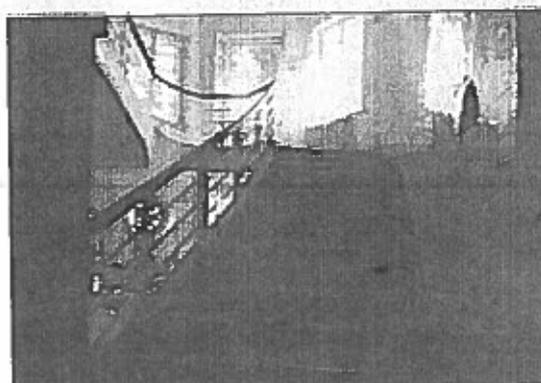
C1



C1



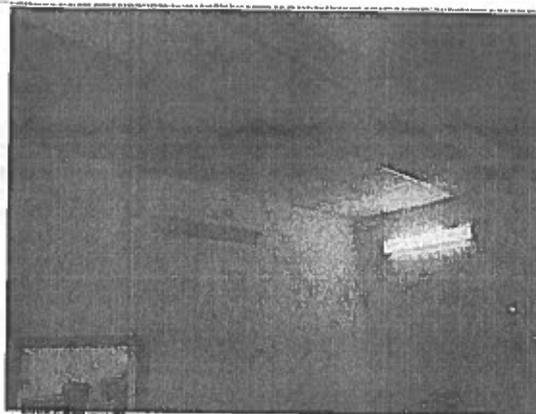
C1



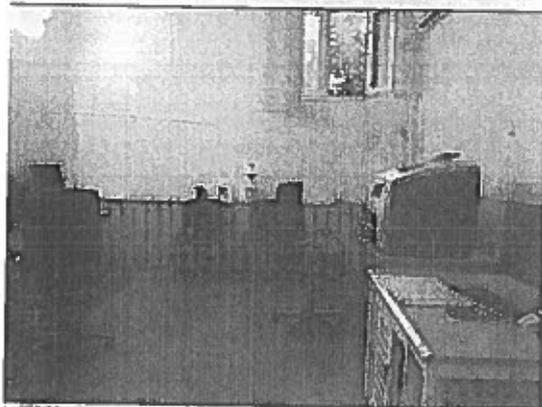
C1



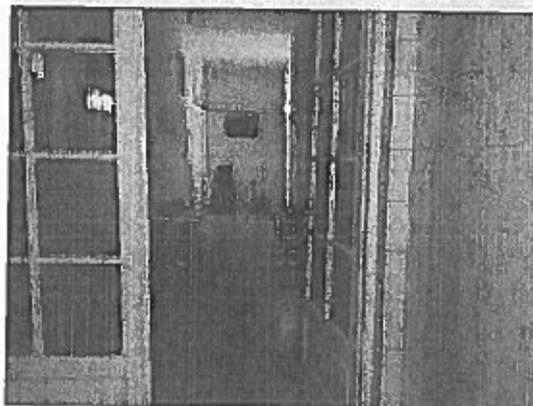
C1



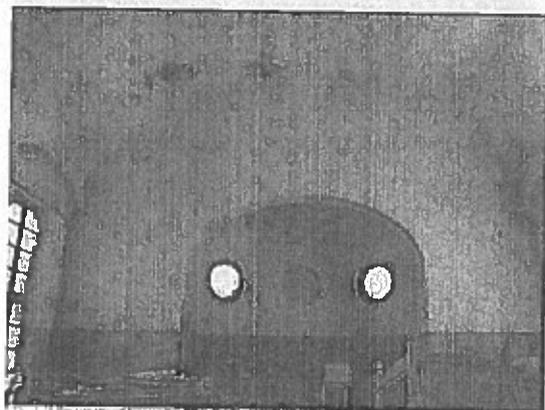
C1



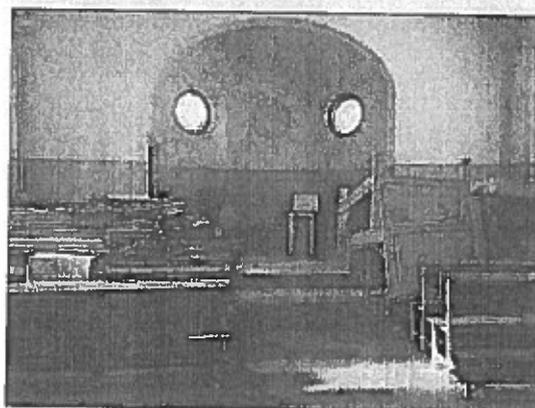
C1



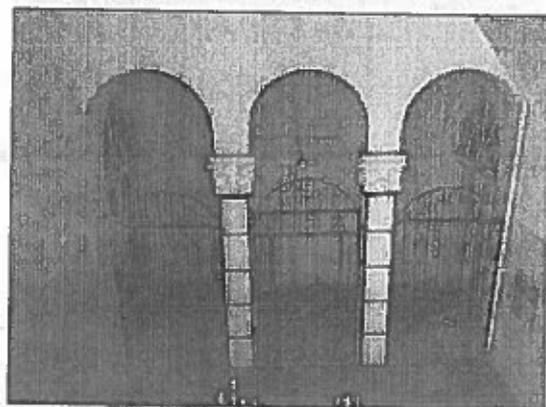
C1



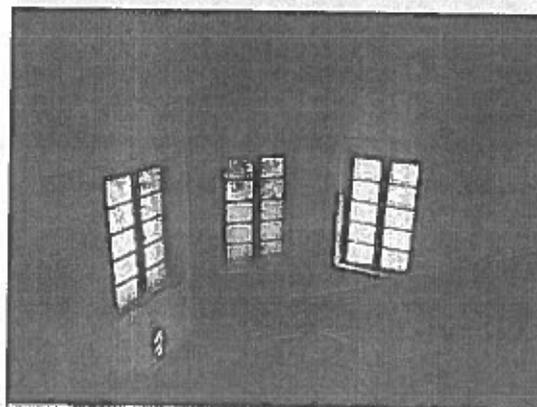
C1



C1



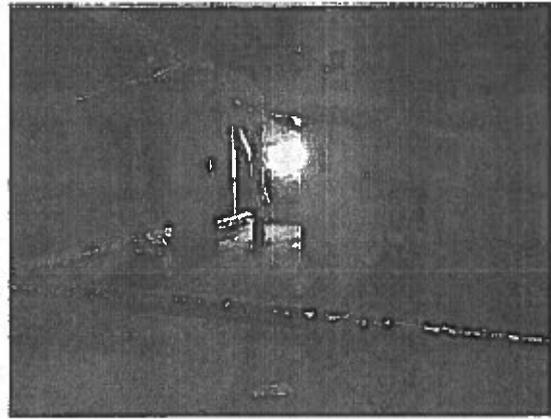
C1



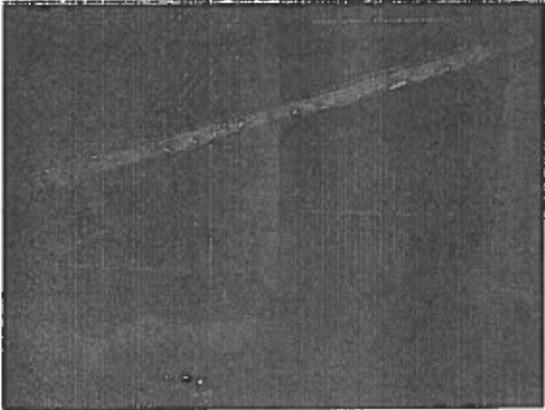
C1



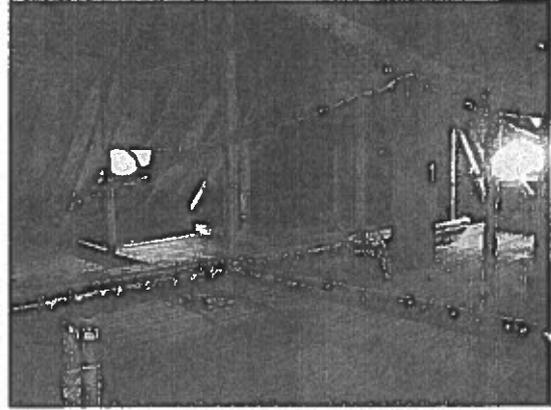
C1



C1



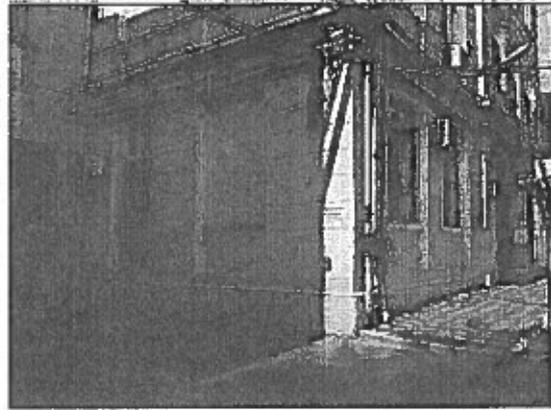
C1



C1



C2



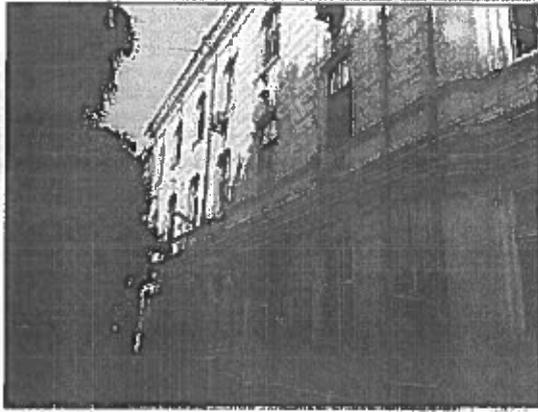
C2



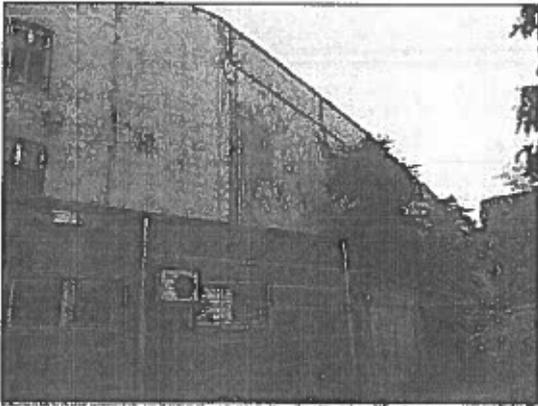
C2



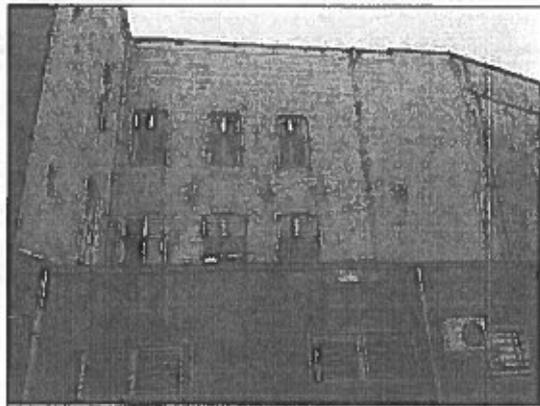
C2



C2



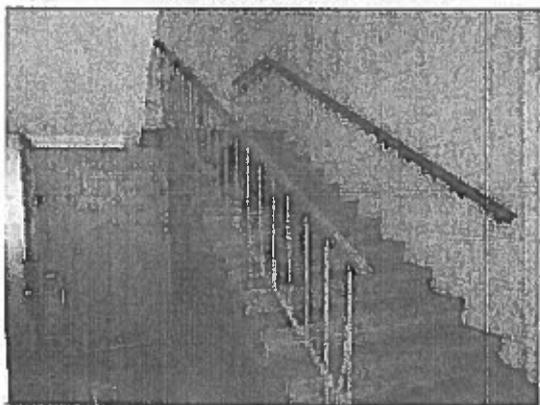
C2



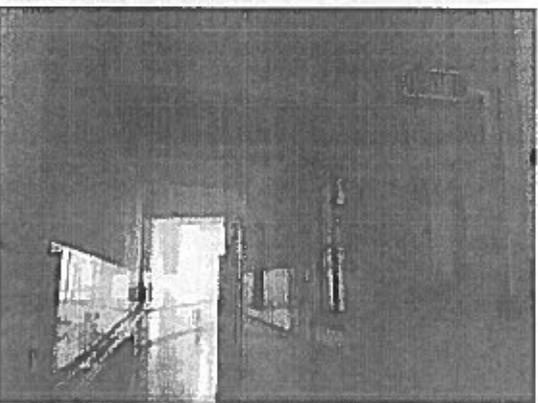
C2



C2



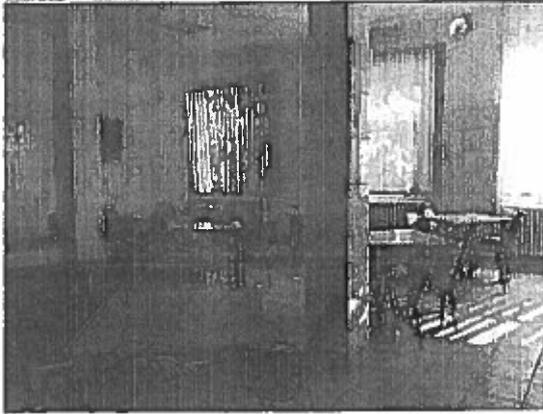
C2



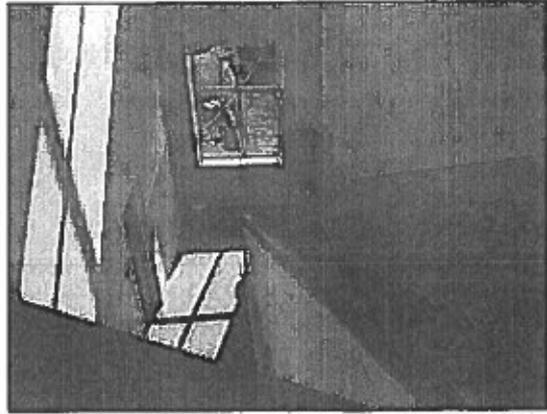
C2



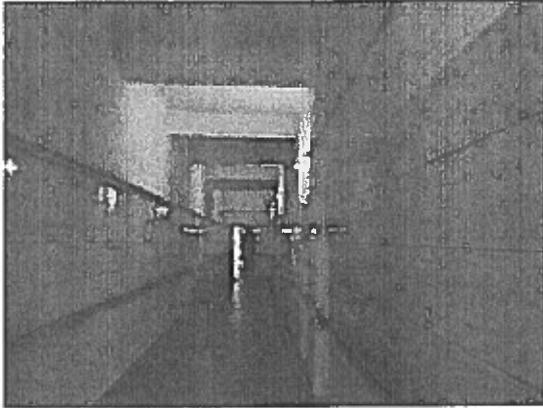
C2



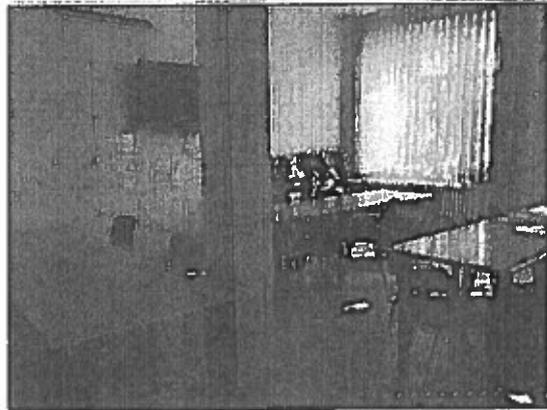
C2



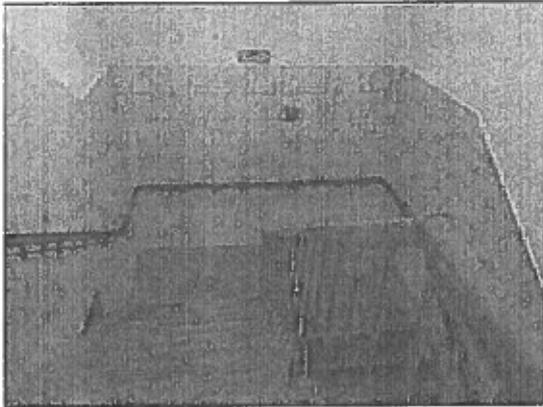
C2



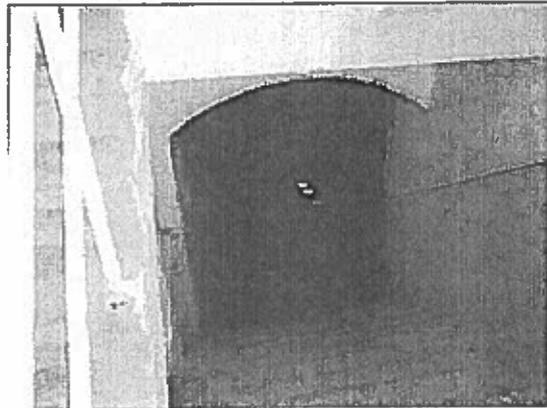
C2



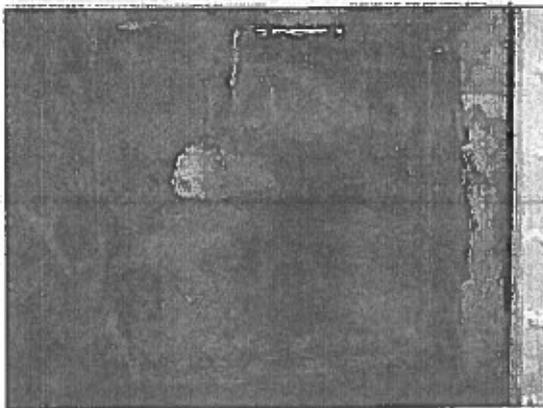
C2



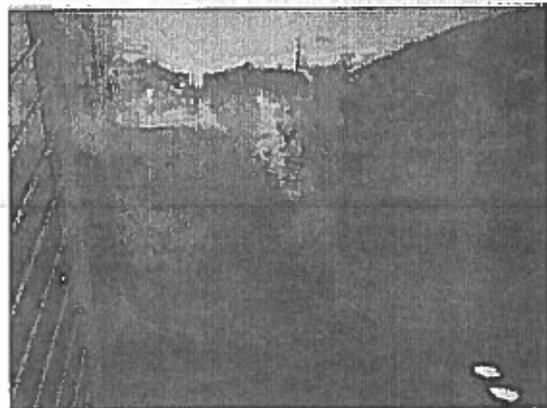
C2



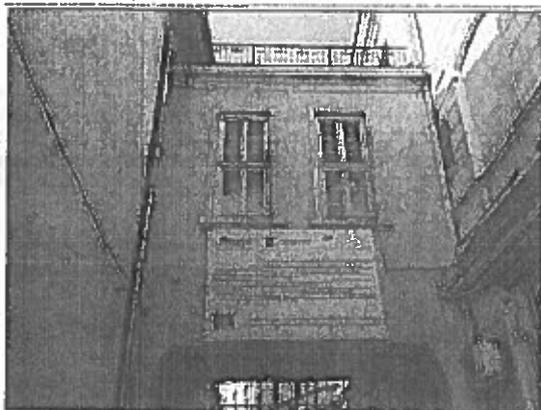
C2



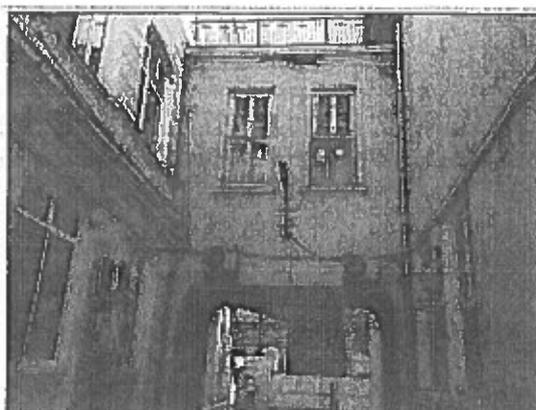
C2



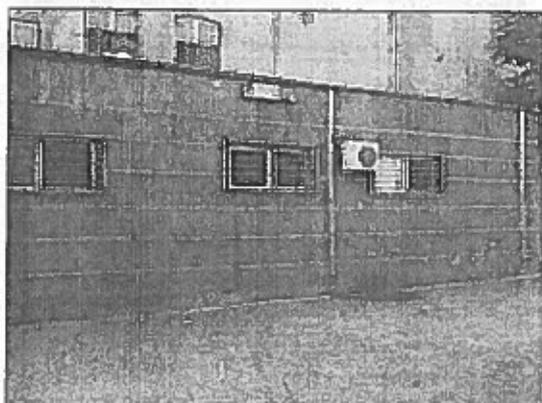
C2



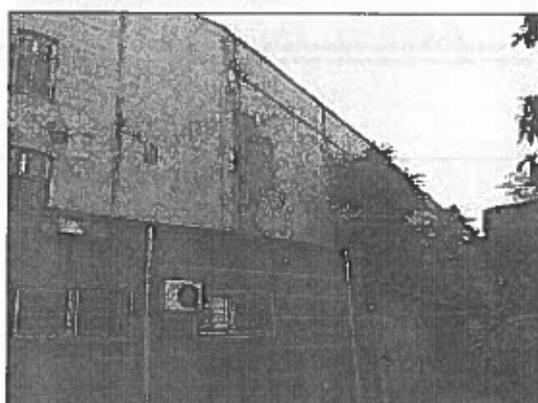
C3



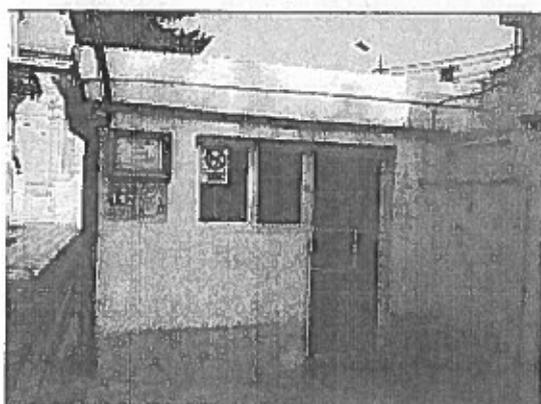
C3



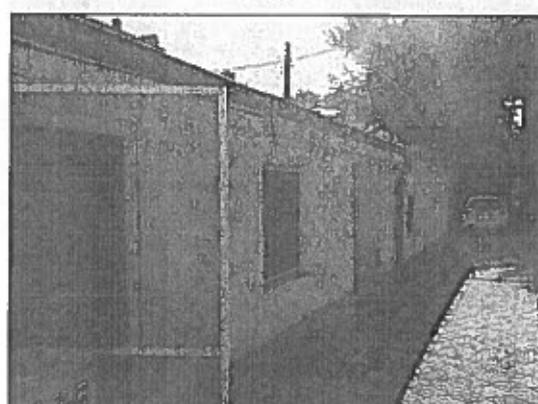
C4



C4



C5-proprietatea CJB



C5-proprietatea CJB



Acces



Acces